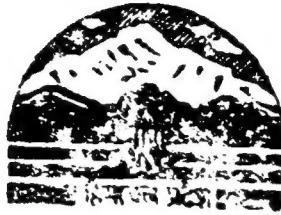


रिजिस्ट्रेशन नं० पी०/एस० एम० 14.



# राजपत्र, हिमाचल प्रदेश (असाधारण)

हिमाचल प्रदेश राज्यशासन द्वारा प्रकाशित

शिमला, मंगलवार, 18 अगस्त, 1987/27 भाद्रपद, 1909

हिमाचल प्रदेश सरकार

विधि विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 18 अगस्त, 1987

क्रमांक एल० एल० आर० (डी) (6) 23/87-संज्ञिस्मेशन—हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तारीख 17 अगस्त, 1987 को प्रख्यापित हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियंत्रण अध्यादेश, 1987 (1987 का अध्यादेश सख्याक 5) को संविधान के

अनुच्छेद 348 (3) के अधीन उसके प्राधिकृत अंग्रेजी पाठ सहित राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित करते हैं ।

आदेश द्वारा,  
कुलदीप चन्द सूद,  
सचिव (विधि) ।

1987 का अध्यादेश सख्या 5.

## हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अध्यादेश, 1987

हिमाचल प्रदेश राज्य में नगरीय क्षेत्रों की सीमाओं के भीतर किराए के नियन्त्रण और बेदखली का उपबन्ध करने के लिए अध्यादेश ।

भारत गणराज्य के अड़तीसवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल द्वारा प्रख्यापित ।

राज्य विधान सभा सत्र में नहीं है और राज्यपाल का समाधान हो गया है कि ऐसी परिस्थितियाँ विद्यमान हैं जिनके कारण उनके लिए तुरन्त कार्रवाई करना आवश्यक हो गया है;

और अध्यादेश को प्रख्यापित करने के लिए भारत के राष्ट्रपति के अनुदेश अभिप्राप्त कर लिए गए हैं,

अतः अब हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, निम्नलिखित अध्यादेश प्रख्यापित करते हैं:—

1. (1) इस अध्यादेश का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अध्यादेश, 1987 है ।

संक्षिप्त नाम,  
विस्तार और  
प्रारम्भ ।

(2) इसका विस्तार हिमाचल प्रदेश राज्य के सभी नगरीय क्षेत्रों में है ।

(3) यह अध्यादेश नवम्बर, 1971 के सत्रहवें दिन को प्रवृत्त होगा और उस दिन से प्रवृत्त हुआ समझा जाएगा, किन्तु,—

(i) इस अध्यादेश की धारा 2 के खण्ड (ज) और (झ), धारा 4, धारा 5, धारा 15 की उप-धारा (2), धारा 17, धारा 30 की उप-धारा (3), धारा 34 और अनुसूची में अन्तर्विष्ट उपबन्ध तुरन्त प्रवृत्त होंगे,

(ii) इस अध्यादेश की धारा 2 के खण्ड (घ), धारा 15 की उप-धारा (1) और (3), धारा 16, धारा 27, धारा 28 और अनुसूची (ii) में अन्तर्विष्ट उपबन्ध उस दिन से प्रवृत्त होंगे और प्रवृत्त हुए गए समझे जाएंगे जिसको तत्स्थानी उपबन्ध हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 की धारा 2 के खण्ड (घ), धारा 14-अ, धारा 14-आ, धारा 23-अ और धारा 23-आ में अन्तःस्थापित किए गए थे, और

(iii) हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 की धारा 4 और धारा 29 में अन्तर्विष्ट उपबन्ध, उस दिन से जिसको ये उक्त अधिनियम में यथास्थिति, प्रतिस्थापित या अन्तःस्थापित किए गए थे, उस दिन तक जिसको कि यह अध्यादेश प्रख्यापन के पश्चात् प्रथमतः राजपत्र में प्रकाशित किया जाता है, अवधि के दौरान, प्रवृत्त रहे समझे जाएंगे ।

1971 का 23

2. इस अध्यादेश में, जब तक संदर्भ में अन्वया अपेक्षित न हो,—

(क) "इमारत" से किसी भी प्रयोजन के लिए, चाहे वह अस्तित्व उस प्रयोजन

परिभाषाएं ।

के लिए प्रयोग की जा रही हो या नहीं, किराये पर दी गई कोई इमारत या इमारत का भाग अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत उसके साथ किराये पर दी गई कोई भूमि, गोदाम, उप-गृह या फर्नीचर है, किन्तु इसके अन्तर्गत होटल, होस्टल या छावावास में कमरा नहीं है;

(ख) "नियन्त्रक" से इस अध्यादेश के अधीन नियन्त्रण के कृत्यों के पालन के लिए राज्य सरकार द्वारा नियुक्त कोई व्यक्ति अभिप्रेत है;

(ग) "भू-स्वामी" से कोई ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो तत्समय किसी इमारत या किराये पर दी गई भूमि का, चाहे अपने वास्ते या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से, या उसके फायदे के लिए, या किसी अन्य व्यक्ति के लिए न्यासी, संरक्षक, रिसेवर, निष्पादक या प्रणामक के रूप में किराया प्राप्त करने का हकदार है और इसके अन्तर्गत ऐसा किराएदार जो किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि को, इसमें इसके पश्चात् प्राधिकृत रीति में शिकमी पट्टे पर देता है, विनिर्दिष्ट भू-स्वामी, और समय-समय पर भू-स्वामी के अधीन हक प्राप्त करने वाला, प्रत्येक व्यक्ति है;

(घ) "अनिवासीय इमारत" से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जो—

(i) मुख्यतः कारखाना, या व्यापार के प्रयोजन के लिए और अंशतः निवास के प्रयोजन के लिए, इस शर्त के अधीन रहते हुए कि जो व्यक्ति इमारत में कारखाना या व्यापार करता है, उसमें निवास रखता है;

परन्तु यदि कोई इमारत एक में अधिक व्यक्तियों को अलग-अलग, निवास और अनिवासीय प्रयोजन के लिए किराए पर दी गई हो, तो उसका निवास के प्रयोजन के लिए किराए पर दिया गया भाग, अनिवासीय इमारत के रूप में नहीं माना जाएगा।

स्पष्टीकरण.—जहाँ कोई इमारत मुख्यतः कारखाना या व्यापार के प्रयोजन के लिए प्रयोग में लाई जाती है, यह अनिवासीय इमारत समझी जाएगी, चाहे उसका बाँड़ा या भाग निवास के प्रयोजन के लिए प्रयोग में लाया जाता हो;

(ङ) "विहित" से इस अध्यादेश के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है;

(च) "किराए पर दी गई भूमि" से मुख्यतः कारखाना या व्यापार के प्रयोजन के लिए उपयोग में लाए जाने के लिए अलग-अलग किराए पर दी गई भूमि अभिप्रेत है;

(छ) "निवासीय इमारत" से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जो अनिवासीय इमारत नहीं है;

(ज) "विनिर्दिष्ट भू-स्वामी" से कोई ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो अपने वास्ते किसी इमारत की वास्तु किराया प्राप्त करने का हकदार है और जो मध्य या राज्य के कार्यकलाप में सम्बन्धित निकाय में किसी पद पर नियुक्ति धारण कर रहा है या धारण करेगा;

(झ) "किराएदार" से अभिप्रेत है कोई व्यक्ति जिस द्वारा या जिसकी ओर से इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए किराया मंजूर है और इसके अन्तर्गत किराएदारी का समझौता के पश्चात् कब्जा चालू रखने वाला किराएदार और एक व्यक्ति की मध्य की दशा में इस शब्द के समान स्पष्टीकरण—[और स्पष्टीकरण—]] से विनिर्दिष्ट उत्तराधिकारक और शर्तों के अधीन रहते

हुए उसके ऐसे उत्तराधिकारी हैं जो इस अध्यादेश की अनुसूची-1 में वर्णित हैं और जो उसकी मृत्यु के समय मामूली तौर से उसके साथ निवास कर रहे थे, किन्तु इसके अन्तर्गत ऐसा व्यक्ति नहीं है जिसे किराएदार द्वारा इमारत या किराए पर दी गई भूमि का अधिभोग दिया गया है, जब तक कि भू-स्वामी की लिखित अनुमति न हो, या वह व्यक्ति जिसको सार्वजनिक मंडी, कोर्टे स्टैंड या वधशाला के किराए या फीस या दुकानों के किराए का संग्रहण ठेके पर या पट्टे पर नगरपालिका, नगर समिति या नगर या अधिसूचित क्षेत्र समिति या छावनी बोर्ड द्वारा दिया गया है।

स्पष्टीकरण I.—किराएदारी की समाप्ति के पश्चात् कब्जा चालू रखने वाले व्यक्ति की मृत्यु की दशा में, उत्तराधिकार का क्रम निम्नलिखित होगा:—

- (क) प्रथमतः उसकी जीवित पत्नी;
- (ख) द्वितीय, उसका पुत्र या पुत्री या दोनों, यदि जीवित पत्नी नहीं है, या यदि जीवित पत्नी मामूली तौर पर मृतक व्यक्ति के कुटुम्ब के सदस्य के रूप में उसकी मृत्यु की तारीख तक मृतक के साथ न रही हो;
- (ग) तृतीय, उसके माता-पिता, यदि मृतक की जीवित पत्नी, पुत्र या पुत्री नहीं है, या यदि ऐसी जीवित पति/पत्नी, पुत्र/पुत्री या उनमें कोई मृतक व्यक्ति की मृत्यु की तारीख तक परिसर में मृतक के कुटुम्ब के सदस्य के रूप में मामूली तौर पर न रहा हो, और
- (घ) "चतुर्थ" उसकी पुत्र-वधू, उसके पूर्व मृतक पुत्र की विधवा होने के कारण, यदि मृतक व्यक्ति की जीवित पत्नी, पुत्र या पुत्री, या माता-पिता नहीं है या यदि ऐसी जीवित पत्नी, पुत्र, पुत्री या माता-पिता या उनमें से कोई मृतक व्यक्ति की मृत्यु की तारीख तक परिसर में मृतक के कुटुम्ब के सदस्य के रूप में मामूली तौर पर न रहे हों।

स्पष्टीकरण II.—स्पष्टीकरण-1 में निर्दिष्ट प्रत्येक उत्तराधिकारी का, किराएदारी की समाप्ति के पश्चात् कब्जा चालू रखने का अधिकार, उसका व्यक्तिगत होगा और ऐसे व्यक्ति की मृत्यु पर, उसके किसी भी उत्तराधिकारी को न्यागत नहीं होगा; और

- (इ) "नगरीय क्षेत्र" से नगरपालिका, नगर समिति छावनी बोर्ड या अधिसूचित क्षेत्र समिति द्वारा शासित कोई क्षेत्र या राज्य सरकार द्वारा, इस अध्यादेश के प्रयोजन के लिए, नगरीय क्षेत्र के रूप में घोषित कोई क्षेत्र अधिग्रहण है।

3. (1) राज्य सरकार, निर्देश दे सकेगी कि इस अध्यादेश के सभी या कोई उपबन्ध किसी विशेष इमारत या किराए पर दी गई भूमि, या इमारतों या किराए पर दी गई भूमि के किसी वर्ग को लागू नहीं होंगे। छूट।

(2) इस अध्यादेश के उपबन्ध, सरकार के स्वाभिमत में किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि को लागू नहीं होंगे।

4. (1) नियन्त्रक, इमारत या किराए पर दी गई भूमि के किराएदार या भू-स्वामी के धारित पर और ऐसी जांच करने के पश्चात् जो वह उपयुक्त समझे, ऐसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए उचित किराया नियत कर सकेगा।

उचित  
किराए का  
अवधारण।

(2) उप-धारा (1) के अधीन उचित किराया निम्नलिखित होगा,—

(क) उस इमारत के संबंध में जिसका निर्माण जनवरी, 1971 के पच्चीसवें दिन को या उससे पूर्व पूरा किया गया था या उक्त तारीख से पूर्व किराए पर दी गई भूमि के संबंध में, उस परिक्षेत्र में उसी प्रकार की इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए जो नए किराएदार को वर्ष 1971 के दौरान किराए पर दी गई है, विद्यमान किराया; और

(ख) उस इमारत के संबंध में, जिसका निर्माण जनवरी, 1971 के पच्चीसवें दिन के पश्चात् पूरा किया है या उक्त तारीख के पश्चात् किराए पर दी गई भूमि के संबंध में, आवेदन से पूर्ववर्ती तारीख को, भू-स्वामी और किराएदार के बीच करार पाया गया किराया, या जहां किराया करार नहीं पाया गया है वहां परिक्षेत्र में उसी प्रकार की इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए आवेदन की तारीख को विद्यमान किराए के आधार पर किराया, अवधारित किया जाएगा।

(3) इस बात के होते हुए भी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का उचित किराया, दि ईस्ट पंजाब सर्वेन ग्रेण्ट रेस्ट्रिक्शन ऐक्ट, 1949 या हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियंत्रण अधिनियम, 1971 के अधीन नियत किया गया है, ऐसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का भू-स्वामी या किराएदार, इस धारा के अधीन इसका किराया नियत करने का हकदार होगा।

1949 का 3  
1971 का 23

(4) इस अध्यादेश में किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, नियन्त्रक, कार्यवाहियों के पक्षकारों के बीच हुए समझौते के आधार पर किराया नियत कर सकेगा और ऐसा किराया केवल पक्षकारों और उनके उत्तराधिकारियों पर ही आबद्धकर होगा।

(5) इस धारा के अधीन नियत किया गया उचित किराया, उस तारीख से प्रवृत्त होगा जिसकी इस धारा के अधीन आवेदन दाखिल किया गया है।

5 (1) उप-धारा (2) में यथा उपबधित के सिवाय, जब इमारत या किराए पर दी गई भूमि का किराया धारा 4 के अधीन नियत किया गया हो, तो ऐसे उचित किराए में, पांच वर्ष की अवधि के लिए कोई वृद्धि या कमी अनुज्ञेय नहीं होगी।

परन्तु ऐसी दशाओं में जहां काम-सुविधाओं या मुख-सुविधाओं की व्यवस्था में कमी हो गई हो, कमी अनुज्ञात की जा सकेगी।

(2) न्यूनतम प्रवृत्त किसी वर्ष या सविदा में किसी बात के अन्तर्विष्ट होने हुए भी, भू-स्वामी, इस अध्यादेश में उपबधित किराए की वृद्धि के प्रतिरक्त, प्रत्येक पांच वर्ष के पश्चात् इमारत या भूमि के पर्याप्तता, उचित किराए या करार पाए गए किराए में दस प्रतिशत की दर से वृद्धि करने का हकदार होगा और ऐसी वृद्धि निम्नलिखित होगी,—

(क) ऐसी दशा में जहां ऐसी इमारत या भूमि इस अध्यादेश के प्रारम्भ से ठीक पूर्ववर्ती पांच वर्ष या अधिक अवधि के लिए किराए पर दी गई है—

- (i) प्रथम ऐसी प्रारम्भ की तारीख में, और
- (ii) पुनः ऐसी प्रारम्भ से प्रत्येक पांच वर्ष की अवधि की समाप्ति में, और

(ख) जहां ऐसी इमारत या भूमि ऐसी प्रारम्भ से पूर्व पांच वर्ष से अधिक अवधि के लिए किराए पर दी गई है और ऐसी इमारत या भूमि की ऐसी किराएदारी

कतिपय  
दशाओं में  
उचित  
किराए का  
पुनरीक्षण।

के प्रारम्भ की तारीख से किराए पर रहने की अधिकतम अवधि का विस्तार पांच वर्ष से अधिक है—

- (i) प्रथमतः ऐसी किराएदारी के प्रारम्भ की तारीख से पांच वर्ष की समाप्ति की तारीख से,
  - (ii) पुनः खण्ड (i) के अधीन पुनरीक्षण के प्रभावी होने की तारीख से प्रत्येक पांच वर्ष की अवधि की समाप्ति की तारीख से।
- (3) इस धारा के अधीन किराए की किसी वृद्धि या कमी के बारे में भू-स्वामी और किराएदार के बीच कोई विवाद, नियंत्रक द्वारा विनिश्चित किया जाएगा।

6. धारा 5 के अधीन यथा उपबंधित के सिवाय, जब इमारत या किराए पर दी गई भूमि का उचित किराया धारा 4 के अधीन नियत किया गया है, ऐसे उचित किराए में घाटे वृद्धि अनुज्ञेय नहीं होगी, सिवाय उन दशाओं के जहां इमारत या किराए पर दी गई भूमि में कोई परिवर्धन, सुधार या परिवर्तन, भू-स्वामी के खर्च पर और यदि इमारत या किराए पर दी गई भूमि तब किरायेदार के अधिभोग में है, तो उसके निवेदन पर किया गया है।

कितन दशाओं में उचित किराए में वृद्धि अनुज्ञेय है।

परन्तु इस धारा के अधीन उचित किराए में वृद्धि उसी परिक्षेत्र में ऐसे ही परिवर्धन, सुधार या परिवर्तन के साथ इसी प्रकार की इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए इस अध्यादेश के अधीन संदेय उचित किराए से, अधिक नहीं होगी और यह तब तक प्रभावी नहीं होगी जब तक ऐसा परिवर्धन, सुधार या परिवर्तन पूरा नहीं हो जाता।

7. इस अध्यादेश में यथा उपबंधित के सिवाय, जब नियंत्रक द्वारा इमारत या किराए पर दी गई भूमि का उचित किराया धारा 4 के अधीन नियत किया गया है, तो—

- (क) भू-स्वामी, उचित किराए के प्रतिरिक्त या ऐसे उचित किराए से अधिक किसी किराए का दावा नहीं करेगा या कोई प्रीमियम या उसी प्रकार की राशि प्राप्त नहीं करेगा किन्तु भू-स्वामी एक महीने के किराए से अनधिक राशि के लिए अनुबंध कर सकेगा और उसे अधिम के रूप में प्राप्त कर सकेगा;
- (ख) किराए के प्रतिरिक्त या ऐसे उचित किराए से अधिक किराए की किसी राशि के संदाय के लिए कोई करार अंकन और शून्य होगा।

भू-स्वामी द्वारा उचित किराए से अधिक किसी बान का दावा न किया जाना।

8. (1) इस अध्यादेश के उपबन्धों के अधीन रहते हुए, भू-स्वामी, किसी करार के प्रतिफल होते हुए भी, उचित किराए से अधिक किसी किराए का दावा नहीं करेगा या उसे प्राप्त नहीं करेगा।

(2) भू-स्वामी, किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि की किराएदारी या उप-किराएदारी की मंजूरी, नवीकरण या चालू रखने के प्रतिफल स्वरूप, किराए के प्रतिरिक्त किसी प्रीमियम, पगड़ी, जुमाने, अधिम या इसी प्रकार की अन्य राशि का दावा नहीं करेगा या संदाय प्राप्त नहीं करेगा।

किराएदारी की मंजूरी, नवीकरण या चालू रखने के लिए जुमाना या प्रीमियम का प्रसारित न किया जाना।

9. जहां कोई राशि संदाय की जा चुकी है जो राशि इस अध्यादेश के उपबन्धों के कारण संदेय नहीं है, ऐसी राशि, संदाय की तारीख से एक वर्ष के भीतर, या इस अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व संदाय की दशा में उस तारीख के एक वर्ष के भीतर जिसको यह अध्यादेश प्रथमतः राजपत्र में प्रकाशित किया गया है, किराएदार द्वारा जिसने यह संदाय की थी या उसके अधिक प्रतिनिधि

किराया जो संदाय नहीं किया जाना था, बमूल किया जा सकेगा।

द्वारा, भू-स्वामी से ज़िम्मे सँदाय प्राप्त किया है या उसके विधिक प्रतिनिधि से, किसी भी मध्य वसूलीय होगी और वसूली के किसी अन्य ढंग पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे किराए-दार द्वारा ऐसे एक वर्ष के भीतर ऐसे भू-स्वामी को सँदेय किसी किराए में से कटौती की जाएगी।

स्पष्टीकरण.—इस धारा में “विधिक प्रतिनिधि” अभिव्यक्ति का वही अर्थ है जो मिशिल प्रक्रिया संहिता, 1908 में इसका है और संयुक्त कुटुम्ब सम्पत्ति की दशा में, संयुक्त कुटुम्ब जिसका कि मूलक सदस्य था, इस के अन्तर्गत है। 190

स्थानीय प्राधिकरण के रेटों आदि के सँदाय के कारण किराए की वृद्धि किन्तु अन्य कारण आदि सँदाय के कारण किराए की वृद्धि का न किया जाना।

10. (1) इस अध्यादेश के किन्हीं अन्य उपबन्धों में किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, भू-स्वामी इमारत या किराए पर दी गई भूमि के किराए में वृद्धि करने का हकदार होगा, यदि किराएदारी के प्राग्स्थ के पश्चात् सरकार या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा इमारत या किराए पर दी गई भूमि की वास्तव नया रेट, उपकर या कर उद्गृहीत किया जाता है या किराएदारी के प्राग्स्थ पर उद्गृहीत ऐसे रेट, उपकर या कर की रकम में वृद्धि होती है :

परन्तु किराए में वृद्धि, यथा स्थिति, ऐसे रेट, उपकर या कर की रकम से या ऐसे रेट, उपकर या कर में वृद्धि की रकम से अधिक नहीं होगी।

(2) नत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि या किसी सविदा में किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, भू-स्वामी, उप-धारा (1) में यथा उपबन्धित के सिवाय, अपने किराएदार से किसी कर की रकम या उसका कोई भाग, उसके अधिभाग में किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि के सम्बन्ध में सँदेय किराए की रकम में किसी वृद्धि द्वारा या अन्यथा वसूल नहीं करेगा।

आवश्यक प्रदाय या सेवा का काटना या रोकना।

11. (1) भू-स्वामी स्वयं या उसकी ओर से कार्य करने के लिए तात्पर्यित किसी अन्य व्यक्ति के माध्यम से, किराएदार द्वारा, उसे किराए पर दी गई इमारत या किराए पर दी गई भूमि की वास्तव उपभाग किए गए आवश्यक प्रदाय या सेवा को उचित और पर्याप्त हेतुक के बिना, नहीं काटेगा अथवा रोकेंगा।

(2) यदि भू-स्वामी उप-धारा (1) के उपबन्धों का उल्लंघन करता है, तो किराएदार ऐसे उल्लंघन का परिवाद करने हुए नियंत्रक को आवेदन कर सकेगा।

(3) यदि नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी द्वारा आवश्यक प्रदाय या सेवा, किराएदार को परिसर खाली करने या बढ़ाया हुआ किराया सँदत करने के लिए बाध्य करने की दृष्टि में, काटी गई थी या रोकी गई थी, तो नियंत्रक, उप-धारा (4) में निर्दिष्ट जांच के लम्बित रहने हुए, भू-स्वामी को मुब्तु मुविध्वाण तुरन्त प्रत्यावर्तित करने का निदेश देते हुए आदेश पारित कर सकेगा।

स्पष्टीकरण.—इस उप-धारा के अधीन भू-स्वामी को नोटिस दिए बिना अन्तर्गम आदेश पारित किया जा सकेगा।

(4) यदि नियंत्रक जांच करने पर यह समझता है कि इमारत या किराए पर दी गई भूमि के सबंध में किराएदार द्वारा उपयोग किया गया आवश्यक प्रदाय या सेवा, भू-स्वामी द्वारा न्यायमग्न और पर्याप्त हेतुक के बिना काटी गई या रोकी गई थी, तो वह, भू-स्वामी को ऐसे प्रदाय या सेवा का प्रत्यावर्तित करने का निवेश देने हुए आदेश देगा।

(5) नियंत्रक आधिकारिकतया निदेश कर सकेगा कि एक या कए में अतिरिक्त प्रतिकर,—

(क) किराएदार द्वारा, भू-स्वामी को सँदत किया जाए, यदि उप-धारा (2) के अधीन आवेदन नुस्रतया या नग करने की दृष्टि में किया गया था,



(ख) भू-स्वामी द्वारा किराएदार को सत्त किया जाए, यदि भू-स्वामी ने प्रदाय या सेवा न्यायसंगत और पर्याप्त हेतु के बिना काटी या रोकी थी।

स्पष्टीकरण-1.—इस धारा में "आवश्यक प्रदाय या सेवा" के अन्तर्गत जल, विद्युत, रास्तों में और सीढ़ियों पर प्रकाश, सफाई और स्वच्छता सेवाओं का प्रदाय है।

स्पष्टीकरण-11.—इस धारा के प्रयोजनों के लिए, किसी आवश्यक आपूर्ति या सेवा रोकने के अन्तर्गत, भू-स्वामी के वे कार्य या लोप होंगे, जिनके कारण स्थानीय प्राधिकरण या किसी अन्य सशक्त प्राधिकारी द्वारा आवश्यक प्रदाय या सेवा काटी जाती है।

12. कोई भी व्यक्ति, नियन्त्रक की लिखित अनुज्ञा के सिवाए, निवासीय इमारत को अनिवासीय इमारत में संपरिवर्तित नहीं करेगा।

निवासीय  
इमारत का  
अनिवासीय  
इमारत में  
संपरिवर्तन।

13. (1) प्रत्येक भू-स्वामी इमारत या किराए पर दी गई भूमि को अच्छी और किराए पर देने योग्य अवस्था में रखने को बाबद्ध होगा।

(2) यदि भू-स्वामी, लिखित नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् यत्नयुक्त समय के भीतर कोई मरम्मत करने की, जिसके करने के लिए वह उप-धारा (1) के अधीन बाबद्ध है, उपेक्षा करता है या असफल रहता है, तो किराएदार उस स्वयं कर सकेगा और ऐसा मरम्मत के खर्च की किराए में कटौती कर सकेगा या अन्यथा भू-स्वामी से वसूल कर सकेगा।

भू-स्वामी  
को इमारत  
और किराए  
पर दी गई  
भूमि को  
अच्छी  
अवस्था में  
रखने का  
कर्तव्य।

परन्तु किसी वर्ष में इस प्रकार कटौती की गई या वसूलीय किराएदार द्वारा उस वर्ष के लिए सदेय किराए के बारहवें भाग से अधिक नहीं होगी।

(3) जहां ऐसी मरम्मत की जानी है जिसके बिना इमारत या किराए पर दी गई भूमि निबाए असम्यक् असुविधा के दीर्घतर वासयोग्य या उपयोग किा जाने योग्य नहीं है, और भू-स्वामी लिखित नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् उसे करने की उपेक्षा करता है या असफल रहता है, तो किराएदार ऐसी मरम्मत स्वयं करवाने की अनुज्ञा के लिए नियन्त्रक को, धावेदन कर सकेगा और ऐसी मरम्मत की लागत का प्राक्कलन नियन्त्रक को प्रस्तुत कर सकेगा, और तदुपरि, नियन्त्रक भू-स्वामी को मुनवाई का अवसर देने के पश्चात् और लागत के ऐसे प्राक्कलन पर विचार करने और ऐसी जांच के पश्चात् जो वह आवश्यक समझे, लिखित धादेश द्वारा, किराएदार को ऐसी मरम्मत ऐसी लागत पर करने की जो धादेश में विनिर्दिष्ट की जाए, अनुज्ञा दे सकेगा और तत्पश्चात् किराएदार के लिए, ऐसी मरम्मत स्वयं करवाना और उसकी लागत की, जो किसी भी दशा में इस प्रकार विनिर्दिष्ट रकम से अधिक नहीं होगी, किराए में कटौती करना या अन्यथा भू-स्वामी से वसूल करना, विधिपूर्ण होगा।

परन्तु किसी भी वर्ष में इस प्रकार की गई या वसूलीय रकम, किराएदार द्वारा सदेय तीन मास के किराए से अधिक नहीं होगी।

परन्तु यह और कि यदि कोई मरम्मत जो उक्त रकम द्वारा पूरी नहीं होती है, नियन्त्रक की राय में आवश्यक है और किराएदार अनिश्चित लागत का भार स्वयं उठाए के लिए सहमत हो जाता है, तो निबन्ध किराएदार को ऐसी मरम्मत करने की अनुज्ञा दे सकेगा।

किराएदारों की बेदखली। 14. (1) इमारत या किराए पर दी गई भूमि पर कब्जा रखने वाले किराएदार को वहां से, इस अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व या पश्चात् पारित डिक्री को निष्पादन में या अन्यथा और चाहे किराएदारी के पर्यवसान से पूर्व या पश्चात् इस अध्यादेश के उपबन्धों के अनुसार के सिवाए, बेदखल नहीं किया जाएगा।

(2) भू-स्वामी जो अपने किराएदार को बेदखल करना चाहता है, नियंत्रक को उस निमित्त निदेश देने के लिए आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक का, किराएदार को आवेदक के विरुद्ध कारण दर्शित करने का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् समाधान हो जाता है कि :—

- (i) किराएदार ने, अपने भू-स्वामी के साथ किराएदारी के करार में नियत समय के अवमान के पश्चात् पन्द्रह दिन के भीतर या ऐसे किसी करार के अभाव में, ठीक आगामी मास के, त्रिम के लिए किराया संदेय हैं, अन्तिम दिन तक, इमारत या किराए पर दी गई भूमि के संबंध में उस द्वारा संदेय किराया संदत्त या निविदत्त नहीं किया है :

परन्तु यदि किराएदार, मध्यम तामील के पश्चात् बेदखली के आवेदन की प्रथम सुनवाई पर, किराए की बकाया और ऐसी बकाया पर नौ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज, नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत सहित संदत्त या निविदत्त करता है, तो यह समझा जाएगा कि किराएदार ने किराया पूर्वोक्त समय के भीतर मध्यम रूप से संदत्त या निविदत्त कर दिया है :

परन्तु यह और कि यदि, बकाया, इस अध्यादेश के प्रख्यापन से पूर्वतर अवधि का है, तो ब्याज छः प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से संग्रहित किया जाएगा :

परन्तु यह और भी कि वह किराएदार जिसके विरुद्ध उस द्वारा देय किराए के अमदाय के आधार पर, नियंत्रक ने बेदखली का आदेश दिया है, उसके आदेश के परिणाम स्वरूप बेदखल नहीं किया जाएगा, यदि किराएदार, आदेश की तारीख से 30 दिन के भीतर देय रकम संदत्त कर देता है, या

- (ii) किराएदार ने, इसे अध्यादेश के प्रारम्भ के पश्चात् भू-स्वामी की लिखित अनुमति के बिना—

- (क) पट्टे के अधीन अपने अधिकार अन्तर्गत किए हैं या सम्पूर्ण इमारत या किराए पर दी गई भूमि या उसका कोई भाग शिकमी पट्टे पर दिया है, या

- (ख) इमारत या किराए पर दी गई भूमि का उपयोग, उस प्रयोजन में भिन्न प्रयोजन के लिए किया है त्रिम के लिए यह पट्टे पर दी गई थी;

- (iii) किराएदार ने ऐसे कार्य किए हैं त्रिम में इमारत या किराए पर दी गई भूमि के मूल्य या उसकी उपयोगिता में नास्त्विक हानि सम्भाव्य है,

- (iv) किराएदार ऐसे कार्य और आचरण का दोषी रहा है, जो पड़ोस की इमारतों के अधिकारियों के लिए उपनाप (न्यूम) हैं,

- (v) किराएदार का, एक्जिप्टेन्स हेतु के बिना बाग़ मास की लगानाग अवधि के इकारन या किराए पर दी गई भूमि का अधिकार नहीं रहा है,

तो नियंत्रक किराएदार को, इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा भू-स्वामी को देने के लिए, निदेश देते हुए आदेश दे सकेगा और यदि नियंत्रक का इस प्रकार समाधान नहीं होता है तो वह आवेदन को नामंजूर करते हुए आदेश देगा :

परन्तु नियंत्रक, किराएदार को इमारत या किराए पर दी गई भूमि का भू-स्वामी को कब्जा देने के लिए, युक्तियुक्त समय दे सकेगा और ऐसा समय भी बढ़ा सकेगा जिस से कि वह कुल मिला कर तीन मास से अधिक न हो।

(3) भू-स्वामी को कब्जा देने के लिए, किराएदार को निदेश करने वाले आदेश के लिए भू-स्वामी, नियंत्रक को आवेदन कर सकेगा,—

(क) निवासीय इमारत की दशा में, यदि—

(i) यह उसे स्वयं अपने अधिभोग के लिए अपेक्षित है :

परन्तु यह तब जब कि यह सम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में उसके स्वामित्व में किसी दूसरी निवासीय इमारत का, अधिभोग न कर रहा हो :

परन्तु यह और कि उसने उक्त नगरीय क्षेत्र में, ऐसी इमारत पर्याप्त हेतु के बिना आवेदन दायर करने के पांच वर्ष के भीतर खाली नहीं की है। या

(ii) यह किराएदार को, भू-स्वामी की सेवा या नियोजन में होने के कारण, आवास के रूप में प्रयोग के लिए किराए पर दी गई थी और किराएदार, चाहे इस अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व या पश्चात्, ऐसी सेवा या नियोजन में नहीं रह गया है:

परन्तु जहां किराएदार ऐसा कर्मकार है, जिसे भू-स्वामी द्वारा, औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 के उपबन्धों के उल्लंघन में अपनी सेवा या नियोजन में उन्मुक्त या पदच्युत किया गया है, वह तब तब बेदखल किए जाने का दावा नहीं होगा, जब तक उस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी, भू-स्वामी द्वारा उसके विरुद्ध किए गए उन्मुक्ति या पदच्युति आदेश की पुष्टि नहीं करता है,

(iii) भू-स्वामी, भारत संघ के मशस्त्र बल का सदस्य है और यह उसके कूटुम्ब के अधिभोग के लिए अपेक्षित है और यदि वह भारतीय सैनिक (सूक्ष्म) अधिनियम, 1925 की धारा 7 में निर्दिष्ट बिहित प्राधिकारी का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करता है कि वह उस अधिनियम की धारा 3 के अर्थ के अन्तर्गत विशेष परिस्थितियों में सेवा कर रहा है या अकूट स्टेशन पर पदस्थित है।

स्पष्टीकरण.—इस उपबन्ध के प्रयोजनों के लिए —

- (1) बिहित प्राधिकारी का प्रमाण-पत्र, इस बात का निष्पायक साक्ष्य होगा कि भू-स्वामी विशेष परिस्थितियों में सेवा कर रहा है या अकूट स्टेशन पर पदस्थित है
- (2) "कूटुम्ब" में भू-स्वामी के माता-पिता और ऐसे जातेदार जो मामूली तौर पर उसके साथ निवास करते हैं और उस पर आश्रित हैं सम्मिलित हैं।

(iv) किराएदार ने, चाहे इस अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व या पश्चात् अपनी प्रपेक्षाओं के लिए यकिनयुक्त रूप से पर्याप्त आवास का, निर्माण किया है या खाली का कब्जा अर्जित किया है या उसे आर्बटिन किया गया है,

(न) किराए पर दी गई भूमि की दशा में, यदि —

(i) यह उसे स्वयं अपने उपयोग के लिए अपेक्षित है :

परन्तु यह तब जब कि सम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में वह अपने कारबार के लिए किराए पर दी गई किसी दूसरी भूमि का अधिभाग नहीं कर रहा हो :

परन्तु यह और कि सम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में उसने, किराए पर दी गई ऐसी भूमि पर्याप्त हेतुक के बिना, आवेदन दायर करने के पांच वर्ष के भीतर खाली नहीं की है;

(ii) किराए पर दी गई भूमि उस द्वारा, निवासीय या अनिवासीय इमारत के मनिर्माण या उद्योग की स्थापना के लिए, अपेक्षित है ;

(iii) किराएदार, किराए पर दी गई अपनी भूमि को, किसी अन्य व्यक्ति को उच्चतर किराए पर देता है,

(ग) किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि की दशा में, यदि यह उसे किसी मृदाय या विकास स्कीम के अधीन सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या किसी मृदाय न्याय की प्रेरणा पर, या यदि वह मानवीय आवास के लिए अमुरक्षित या अयोग्य हो गई है, तो किसी निर्माण कार्य के निष्पादन के लिए अपेक्षित है या वास्तव में ऐसी मरम्मत के निष्पादन के लिए उस द्वारा अपेक्षित है जो इमारत या किराए पर दी गई भूमि को खाली किए बिना निष्पादित नहीं की जा सकती है या वास्तव में इमारत या किराए पर दी गई भूमि उस द्वारा निर्माण या पुनर्निर्माण या उसमें कोई सारभूत परिवर्धन या परिवर्तन करने के लिए अपेक्षित है और ऐसा निर्माण या पुनर्निर्माण या परिवर्धन या परिवर्तन इमारत या किराए पर दी गई भूमि को खाली किए बिना, निष्पादित नहीं किया जा सकता है ;

(घ) किसी निवासीय इमारत की दशा में, यदि यह उसे, अपने ऐसे पुत्र के, जो वकील, चिकित्सक, दंत-चिकित्सक, अभियन्ता, पशु चिकित्सक मर्जन या चिकित्सक व्यवसायी, जिसके अन्तर्गत आयुर्वेदिक, यूनानी, या होमियोपैथी चिकित्सक पद्धति का व्यवसायी भी है, के रूप में व्यवसाय करने का इरादा रखता है, कार्यालय, या परामर्श कक्ष के रूप में प्रयोग के लिए या अपने विवाहित पुत्र के आवास के लिए अपेक्षित है, यदि —

(i) सम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में, यथापूर्वोक्त उसका पुत्र, यथास्थिति, कार्यालय, परामर्शकक्ष या आवास के रूप में किसी अन्य इमारत का अधिभोग नहीं कर रहा है, और

(ii) उसके यथापूर्वोक्त पुत्र ने, सम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में, ऐसी इमारत को इस अध्यादेश के प्रारम्भ के पश्चात् पर्याप्त हेतुक के बिना खाली नहीं किया है

परन्तु बड़ा स-स्वामी और किराएदार के बीच, किराएदारी, किसी विनिर्दिष्ट अवधि के लिए करारवाई गई है, बड़ा स-स्वामी ऐसी अवधि के अन्तर्गत

ने पूर्व इस उप-धारा के अधीन आवेदन करने के लिए, हकदार नहीं होगा :

परन्तु यह और कि जहाँ भू-स्वामी ने किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा खण्ड (क) या खण्ड (ख) के उपबन्धों के अधीन अभिप्राप्त किया है, वह उसी वर्ग की किसी अन्य इमारत या किराए पर दी गई भूमि के कब्जे के लिए उक्त खण्ड के अधीन पुनः आवेदन करने का हकदार नहीं होगा :

परन्तु यह और भी कि जहाँ भू-स्वामी ने किसी इमारत का कब्जा खण्ड (घ) के उपबन्धों के अधीन अभिप्राप्त किया है, वह उसी पुनः के, यथास्थिति, उपयोग या आवास के लिए उक्त खण्ड के अधीन पुनः आवेदन करने का हकदार नहीं होगा ।

(4) नियंत्रक, यदि उसका समाधान हो जाता कि भू-स्वामी वा दावा यथाथ है, किराएदार को यह निदेश देते हुए आदेश करेगा कि वह ऐसी तारीख को जो नियंत्रक द्वारा निर्दिष्ट की जाए, इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा भू-स्वामी को देगा और यदि नियंत्रक का इस प्रकार समाधान नहीं होता है, तो वह आवेदन को नामजूर करते हुए आदेश करेगा :

परन्तु नियंत्रक किराएदार को, इमारत या किराए पर दी गई भूमि वा भू-स्वामी को कब्जा देने के लिए सुकियुक्त समय दे सकेगा और ऐसे समय की इतनी वृद्धि कर सकेगा कि वह कुल मिलाकर तीन मास से अधिक न हो।

(5) जहाँ कोई भू-स्वामी, जिसने इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा उप-धारा (3) के अधीन आदेश के अनुसरण में अभिप्राप्त किया है, स्वयं उसका अधिभोग नहीं करता है या, यदि उसके द्वारा कब्जा उसके कुटुम्ब के लिए उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) के अधीन आदेश के अनुसरण में अभिप्राप्त किया गया था, उसका कुटुम्ब आवासय इमारत का अधिभोग नहीं करता है या यदि उसके द्वारा कब्जा उसके पुत्र को या उससे उप-धारा (3) के खण्ड (घ) के अधीन आदेश के अनुसरण में अभिप्राप्त किया गया था, उसका पुत्र उस प्रयोजन के लिए जिसके लिए कब्जा अभिप्राप्त किया गया था उसका अधिभोग कब्जा प्राप्त करने की तारीख से बारह मास की निरन्तर श्रद्धा तक नहीं करता है या यदि कब्जा धारा 15 की उप-धारा (2) के अधीन अभिप्राप्त किया गया था, वह निजी उपयोग के लिए उसका अधिभोग, कब्जा प्राप्त करने की तारीख से निरन्तर तीन मास की श्रद्धा तक नहीं करता है, या जहाँ वह भू-स्वामी जिसने इमारत का कब्जा उप-धारा (3) के खण्ड (ग) के अधीन अभिप्राप्त किया है, उस इमारत को किसी उपयोग में लाता है या उसे बेदखल किए गए किराएदार से भिन्न किसी किराएदार को किराए पर देता है, तो वह किराएदार जिसे बेदखल किया गया है, नियंत्रक को यह निदेश देने वाले आदेश के लिए आवेदन कर सकेगा कि ऐसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा उसे प्रत्यावर्तित किया जाए और नियंत्रक तदनुसार आदेश करेगा।

(6) जहाँ भू-स्वामी ने कोई परिसर धनसंग्रहण द्वारा अर्जित किया है, इस धारा के अधीन, उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (i) में निर्दिष्ट आधार पर ऐसे परिसर के कब्जे की वापसी के लिए कोई आवेदन नहीं किया जायेगा, जब तक कि ऐसे अर्जन की तारीख से पांच वर्ष की श्रद्धा व्यपगत न हो गई हो ।

(7) जहाँ नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी द्वारा किराएदार को बेदखल के लिए किया गया आवेदन, गलतया या तथ्य करने वाला है, बहा नियंत्रक निदेश

दे मकैया कि किराएदार को ऐसे भू-स्वामी द्वारा, पांच सौ रुपये से अधिक प्रतिकर संदत्त किया जाए।

कतिपय 15. (1) जहां भू-स्वामी द्वारा उसे केन्द्रीय सरकार, राज्य सरकार या किसी व्यक्तियों का स्थानीय प्राधिकरण द्वारा आवंटित किसी निवासस्थान परिसर का अधिभोगी व्यक्ति होते परिसर का हूए, यथास्थिति, केन्द्रीय या राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा दिए गए किसी तुरन्त कब्जा सामान्य या विशेष आदेश द्वारा या के अनुसरण में, ऐसे आवासीय आवास को खाली करना, वापस लेने या व्यतिक्रम में कतिपय बाधताएं इस आधार पर उपगत करना अपेक्षित है, कि, नगरीय क्षेत्र के भीतर, उसके स्वामित्व में आवासीय आवास या तो अपने नाम पर या उसकी पत्नी के नाम पर या आश्रित संतान के नाम पर है, वहां ऐसे आदेश की तारीख पर और से इस अध्यादेश में या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में या किसी संविदा (चाहे अभिव्यक्त या विवक्षित) प्रतिकूल रुढ़ि या प्रथा में कहीं भी किसी प्रतिकूल बात के अन्तर्विष्ट होने हुए भी, उस द्वारा किराए पर दिए किसी परिसर का तुरन्त कब्जा लेने का अधिकार, प्रादभूत होगा :

परन्तु इस धारा की किसी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जायेगा कि यह उस भू-स्वामी को जिसके स्वामित्व में नगरीय क्षेत्र में, दो या अधिक निवास-गृह चाहे उसके अपने नाम पर या उसकी पत्नी या आश्रित संतान के नाम पर हो, एक से अधिक निवास गृहों का कब्जा वापस लेने का अधिकार, प्रदान करती है, और ऐसे भू-स्वामी के लिए उस निवास गृह का उपदर्शित करना जिसका कब्जा वह वापस लेना चाहता है, विधिपूर्ण होगा।

(2) जहां विनिर्दिष्ट भू-स्वामी, अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष पूर्व या उसके पश्चात् एक वर्ष के भीतर या अपनी सेवानिवृत्ति के पश्चात् किसी भी समय किन्तु इस अध्यादेश के प्रख्यापन की तारीख से एक वर्ष के भीतर, जो भी पश्चात्पूर्व हो, नियंत्रक को, उसे सेवा में हटाने वाले मक्षम प्राधिकारी के उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख को उपदर्शित करने हुए प्रमाण-पत्र और इस अध्यादेश के अपने शपथ पत्र सहित कि उस स्थानीय क्षेत्र में जहां वह निवास करने या अपना कारबार चलाने का इरादा रखना है, उसके स्वामित्व और कब्जे में कोई उपयुक्त वास सुविधा नहीं है, यथास्थिति, एक आवासीय इमारत और या एक अनावासीय इमारत का कब्जा वापस लेने के लिए, आवेदन करता है, वहां ऐसे विनिर्दिष्ट स्वामी का, ऐसे आवेदन की तारीख को और से, इस अध्यादेश या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में या किसी संविदा (चाहे अभिव्यक्त या विवक्षित), प्रतिकूल रुढ़ि या प्रथा में, किसी प्रतिकूल बात के अन्तर्विष्ट होने हुए भी, ऐसी आवासीय इमारत या अनावासीय इमारत या ऐसी इमारत के भाग या भागों का, यदि यह भाग या भागों में, किराए पर दी गई है, तुरन्त कब्जा वापस लेने का अधिकार प्रादभूत होगा :

परन्तु विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की विधवा या विधुर और ऐसी विधवा या विधुर की मृत्यु की दशा में माता या पिता या संतान या पाला-पाली या विधवा पुत्र-वधू जो ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी पर उसकी मृत्यु के समय प्राथम्य थी, इस धारा के अधीन नियंत्रक को आवेदन करने की हकदार होगी,—

- (क) इस अध्यादेश के प्रख्यापन से पूर्व ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, ऐसे प्रख्यापन से एक वर्ष के भीतर,
- (ख) ऐसे प्रख्यापन के पश्चात् किन्तु उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख से पूर्व, ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, उसकी मृत्यु की तारीख से एक वर्ष के भीतर,

- (ग) ऐसे प्रख्यापन और उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख के पश्चात् ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, ऐसी सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष के भीतर, और ऐसे आवेदन की तारीख को, यथास्थिति, अवासीय इमारत या अनावासीय इमारत जो ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु के समय उसकी थी, के कब्जे को वापस लेने का अधिकार आवेदक को प्रोदभूत होगा :

परन्तु यह और कि इस धारा की किसी भी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि यह किसी व्यक्ति को, एक अवासीय और एक अनावासीय इमारत इसके भाग या भागों सहित, यदि इसे भाग या भागों में किराए पर दिया गया है, से अधिक का कब्जा वापस लेने का अधिकार प्रदान करती है :

परन्तु यह और भी कि नियन्त्रक, किराएदार को विनिर्दिष्ट भू-स्वामी या, यथास्थिति, विधवा, विधुर, संतान, पोता-पोती, या विधवा पुत्र-वधू का यथास्थिति, अवासीय या अनावासीय इमारत का कब्जा देने के लिए युक्तियुक्त समय, दे सकेगा और ऐसा समय इस प्रकार बढ़ा सकेगा कि वह कुल मिला कर तीन मास से अधिक नहीं ।

स्पष्टीकरण.—इस धारा के प्रयोजनों के लिए स्वेच्छा सेवानिवृत्ति, “सेवानिवृत्ति” अभिव्यक्ति के अन्तर्गत है किन्तु इसके अन्तर्गत सेवा से त्यागपत्र, सेवान्मृति या पदच्युति नहीं है ।

(3) इस अध्यादेश में, या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में या किसी सविदा तत्प्रतिकूल रुढ़ि या प्रथा में कही भी किसी बात के अन्तर्लिप्त होते हुए भी, जहां भू-स्वामी इस अध्यादेश द्वारा उसे प्रदत्त वापसी के अधिकार का प्रयोग करता है, वहां उस द्वारा किराएदार को या उसके माध्यम से या अधीन दावा करने वाले किसी व्यक्ति को, कोई प्रतिकर संदेय नहीं होगा और ऐसे प्रतिकर के लिए कोई दावा किसी न्यायालय, अधिकरण या अन्य प्राधिकरण द्वारा ग्रहण नहीं किया जाएगा :

परन्तु जहां भू-स्वामी ने,—

- (क) किराएदार से कोई अधिम किराया प्राप्त किया है, वह, उस द्वारा परिमर का कब्जा वापस लेने की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर किराएदार को ऐसी रकम का प्रतिदाय करेगा, जो सविदा, करार या पट्टे के अनवसित प्रभाग के लिए संदेय किराया, व्यपदिष्ट करती है,
- (ख) कोई अन्य संदाय प्राप्त किया है, वह, पूर्वोक्त अवधि के भीतर, किराएदार को ऐसी राशि का प्रतिदाय करेगा जो ऐसे प्राप्त की गई कुल रकम के उसी अनुपात की होगी जो सविदा या करार या पट्टे के अनवसित प्रभाग का, सविदा या करार या पट्टे की कुल अवधि में है :

परन्तु यह और कि यदि यथापूर्वोक्त किसी प्रतिदाय को करने में कोई व्यतिक्रम किया जाता है, तो भू-स्वामी नौ प्रतिशत प्रतिशत की दर से साधारण व्याज संदत्त करने के लिए दायी होगा ।

16. (1) धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) या धारा 15 के अधीन, भू-स्वामी द्वारा किसी परिमर के कब्जे को वापस लेने के लिए प्रत्येक आवेदन का, इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार, निपटारा किया जायेगा ।

धारा 14  
(3) (क)  
(iii) और

धारा 15 के अधीन वास्तविक अधिकारों के अधीन आवेदन प्राप्त करने के पश्चात्, नियंत्रक, उप-धारा (1) में निर्दिष्ट, प्रत्येक आवेदन के सम्बन्ध में, अनुसूची II में विनिर्दिष्ट प्ररूप में समन जारी करेगा।

के आधार पर वेदखली के लिए आवेदन के निराकरण के लिए विशेष प्रक्रिया।

(3) (क) नियंत्रक, किराएदार पर तामील के लिए समन जारी करने के अतिरिक्त और साथ-साथ, यह निदेश भी देगा कि समन की तामील रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा, किराएदार या समन स्वीकार करने के लिए मशवत उसके अभिकर्ता को, उस स्थान पर की जाए जहाँ किराएदार या उसका अभिकर्ता वास्तव में और स्वेच्छा से निवास करता है या कारबार चलाता है या व्यक्तिगत रूप में फायदे के लिए कार्य करता है, और यदि मामले की परिस्थितियों द्वारा ऐसा करना अपेक्षित हो, किराएदार के अल्पतम शत निवास या कारबार या फायदे के लिए व्यक्तिगत रूप में कार्य करने वाले परिक्षेत्र में, परिचालित समाचार पत्र में समन के प्रकाशन का निदेश भी देमकेगा।

(ख) जब किराएदार या उसके अभिकर्ता द्वारा हस्ताक्षरित होनी तात्पर्यित अभिस्वीकृति, नियंत्रक द्वारा प्राप्त की जाती है, या समन युक्त रजिस्ट्री डाक विभाग के कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले तात्पर्यित इस पृष्ठानक के साथ वापस आ जाती है कि किराएदार या उसके अभिकर्ता ने रजिस्ट्री प्राप्त करने में इन्कार कर दिया है तब यदि नियंत्रक का ऐसी त्राव के पश्चात् जैसी वह उचित समझे, पृष्ठानक के सही होने के बारे में समाधान हो जाता है, वह घोषणा कर सकेगा कि किराएदार पर समन की विधिमाम्य तामील हो गई है।

(4) वह किराएदार जिसको अनुसूची II में विनिर्दिष्ट प्ररूप में समन की सम्यक् रूप में तामील की गई है (चाहे माधारण तरीके से या रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा) परिसर में वेदखली के लिए प्रार्थना पर प्रतिवाद नहीं करेगा, जब तक कि वह उन आधारों का कथन करने हुए शपथ-पत्र दाखिल नहीं करता है, जिन पर वह वेदखली के आवेदन पर प्रतिवाद करना चाहता है और नियंत्रक से इसमें इसके पश्चात् उपबन्धित अनुमति अभिप्राप्त नहीं करता है, और समन के अनुमरण में उसकी उपस्थिति या उसके ऐसी अनुमति अभिप्राप्त करने के अतिक्रम में, भू-स्वामी द्वारा या विनिर्दिष्ट भू-स्वामी द्वारा, या यथास्थिति, ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की विधवा, विधुर, मलान, पोता-पोती या विधवा पुत्र-वधू द्वारा वेदखली के आवेदन में किए कथनों को किराएदार द्वारा स्वीकृत किया गया समझा जायेगा, और आवेदक पूर्वोक्त आधार पर वेदखली के लिए आदेश का हकदार होगा।

(5) नियंत्रक, किराएदार को आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति देगा यदि किराएदार द्वारा दाखिल किया गया शपथ-पत्र ऐसा तथ्य प्रकट करता है जो भू-स्वामी या विनिर्दिष्ट भू-स्वामी या, यथास्थिति, ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की विधवा, विधुर, मलान, पोता-पोती या विधवा पुत्र-वधू, को धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) या धारा 15 में विनिर्दिष्ट आधार पर परिसर का कब्जा वापस लेने के लिए आदेश अभिप्राप्त करने के हक से वंचित करता है।

(6) जहां किराएदार को आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति मंजूर की जाती है, वह नियंत्रक, आवेदन की मुनवाई, गयामाध्य जीघना से प्रारम्भ करेगा।

(7) धारा 14 में किसी बात के अन्तर्निहित होने हुए भी नियंत्रक, कार्यवाही में त्राव करने समय तथ्य त्राह न्यायालय की पठति और प्रक्रिया का, माध्य अधिनिश्चित करने महिन, अनुमरण करेगा।

(8) इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार, नियंत्रक द्वारा परिसर के कब्जे की वापसी के लिए किए गए आदेश के बिना कोई अपील या दूसरी अपील नहीं होगी।



परन्तु उच्च न्यायालय, अपने समाधान के प्रयोजन के लिए कि नियंत्रक द्वारा इस धारा के अधीन किया गया आदेश विधि के अनुसार है, मामले के अभिलेखा को मंगा सकेगा और उसके संबंध में ऐसे आदेश पारित कर सकेगा, जैसे यह उचित समझे।

(9) जहां उच्च न्यायालय को पुनरीक्षण के लिए कोई आवेदन नहीं किया गया है, नियंत्रक, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की प्रथम अनुसूची के आदेश XLVII के उपबंधों के अनुसार, पुनर्विलोकन की शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा।

(10) इस धारा में यथा अन्यथा उपबन्धित के सिवाय, धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) और धारा 15 में विनिर्दिष्ट आधार पर बेदखली के लिये आवेदन को निपटाने की प्रक्रिया वही होगी जो नियंत्रक द्वारा आवेदनों के निपटान की प्रक्रिया है।

17. जहां भू-स्वामी द्वारा, विशिष्ट कालावधि के लिए कोई परिमर सम्पूर्ण या उसका कोई भाग अर्पित नहीं है, और भू-स्वामी विहित रीति में नियंत्रक की अनुज्ञा अधिप्राप्त करने के पश्चात्, सम्पूर्ण परिमर या उसका कोई भाग निवास के रूप में, ऐसी अवधि के लिए जो लिखित रूप में भू-स्वामी और किराएदार के बीच करार पाई जाए, किराए पर देता है, और किराएदार कथित अवधि के अवसान पर ऐसे परिमर को खाली नहीं करता है, तब धारा 14 या किसी अन्य विधि में किसी बात के अन्विष्ट होने हुए भी नियंत्रक भू-स्वामी द्वारा इस संबंध में, ऐसे समय में जो विहित किया जाए, उसे किए गए किसी आवेदन पर, भू-स्वामी को परिमर या उसके भाग का, किराएदार और प्रत्येक अन्य व्यक्ति को जो भी ऐसे परिमर के अधिभोग में है, बेदखल कर के, खाली का कब्जा दे सकेगा।

परिमरित अवधि की किराएदारी की दशा में कब्जे की वापसी।

18. नियंत्रक, धारा 14 का उप-धारा (2) या उप-धारा (3) के अधीन किसी आवेदन को, जो मारतः ऐसे विवासक उठाता है, जो इस अध्यादेश के अधीन किसी पूर्ववर्ती कार्यवाही में अन्तिम रूप में विनिश्चित कर दिए गए हैं, संक्षेपत नामजूर कर देगा।

जो विनिश्चित अन्तिम हो चुके हैं उन वापुन जालु न करना।

19. जब कभी भी कोई इमारत, जिसका संनिर्माण इस अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व किया गया था और किराएदारों को किराए पर दी जाती रही थी, बागह मार की अवधि के लिए खाली रहती है, नियंत्रक, किसी व्यक्ति से आवेदन की प्राप्ति पर, भू-स्वामी को यह संसूचित करते हुए नोटिस दे सकेगा, कि उसे कारण बताना होगा कि खाली इमारत को क्या किराएदार को किराए पर न दिया जाए, जो भू-स्वामी को उचित किराया मदन करेगा। नियंत्रक, भू-स्वामी की सुनवाई पर, ऐसे निबन्धनों पर जिन पर इमारत किराए पर दी जा रही थी, उसे ऐसे व्यक्ति को पट्टे पर दे सकेगा जिसके अधिभोग में स्वामी या किराएदार के रूप में कोई अन्य इमारत नहीं है।

खाली इमारतों का पट्टे पर देना।

20. (1) प्रत्येक किराएदार, सविदा द्वारा नियत समय के भीतर, या ऐसी सविदा के अभाव में, उस मास में ठीक प्राणामी मास के पंद्रहवें दिन तक, जिसके लिए यह मरय है, किराए का मदाय करेगा।

मदन किराए के लिए मरय देना।

(2) प्रत्येक किराएदार जो अपने भू-स्वामी को किराया मदन करता है, अपने भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकर्ता से, उसकी मदन रकम के लिए तत्काल भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकर्ता द्वारा मरयक रूप से हस्ताक्षरित लिखित रसीद अधिप्राप्त करने का, हकदार होगा।

(3) यदि भू-स्वामी या उसका प्राधिकृत अभिकर्ता, किराएदार को उप-धारा (2) में निर्दिष्ट रसीद देने से इन्कार करता है या उपेक्षा करता है, तो नियंत्रक, किराएदार द्वारा इस निम्न संदाय की तारीख से दो मास के भीतर उसको दिए गए आवेदन पर और भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अभिकर्ता की सुनवाई के पश्चात् आदेश द्वारा भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अभिकर्ता को, किराएदार द्वारा संदत्त किराए की राशि के दुगुने से अनधिक राशि और आवेदन की लागत किराएदार को नुकसानी के रूप में संदत्त करने का निदेश दे सकेगा और संदत्त किराए के बारे में किराएदार को प्रमाण-पत्र भी देगा।

किराएदार  
द्वारा किराया  
जमा कर-  
वाना।

21. (1) जहां भू-स्वामी धारा 20 में निर्दिष्ट समय के भीतर किराएदार द्वारा विनिदत्त किसी किराए को स्वीकार नहीं करता है या उसमें निर्दिष्ट रसीद देने से इन्कार करता है या उपेक्षा करता है या जहां उस व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में जिन्हें किराया संदेय है, यथायं संदेह है, वहां किराएदार विहित रीति में नियंत्रक के पास ऐसा किराया जमा करवा सकेगा।

(2) जमा में निम्नलिखित विनिष्टियों से युक्त किराएदार का आवेदन संलग्न होगा, अर्थात्:—

- (क) इमारत या किराए पर दी गई भूमि जिसके लिए किराया जमा किया गया, इमारत या किराए पर दी गई, भूमि की पहचान के लिए पर्याप्त विवरण सहित;
- (ख) वह अवधि जिसके लिए किराया जमा कराया गया;
- (ग) भू-स्वामी या ऐसे किराए का हकदार होने का दावा करने वाले व्यक्तियों के नाम और पते; और
- (घ) ऐसी अन्य विनिष्टियां जो विहित की जाएं।

(3) किराए के ऐसे जमा करवाने पर नियंत्रक, भू-स्वामी या किराए का हकदार होने का दावा करने वाले व्यक्तियों को, विहित रीति में आवेदन की प्रति या प्रतियां जमा करवाने की तारीख के पृष्ठांक के माध्यम से जमा करेगा।

(4) यदि किराए की किसी जमा राशि के निकालने के लिए आवेदन किया जाता है, तो नियंत्रक, यदि उसका समाधान हो जाता है कि आवेदक जमा किए गए किराए को प्राप्त करने का हकदार व्यक्ति है, तो किराए की जमा रकम को उसे विहित रीति में संदत्त करने का आदेश देगा।

परन्तु नियंत्रक द्वारा किराए की किसी जमा राशि के संदाय के लिए इस उप-धारा के अधीन आदेश किराएदार द्वारा उप-धारा (2) के अधीन अपने आवेदन में ऐसे किराए के संदाय के लिए हकदार होने का दावा करने वाले नामित सभी व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर प्रदान किए बिना, नहीं दिया जायेगा और ऐसा आदेश मक्षम अधिकारिता वाले न्यायालय द्वारा विनिश्चित किए जाने पर ऐसे व्यक्तियों के ऐसे किराए को प्राप्त करने के अधिकार पर, प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा।

(5) यदि उप-धारा (4) के अधीन आवेदन दाखिल करने के समय किन्तु जमा का नगद प्राप्त करने के बीस दिनों के प्रथमान के पश्चात् नहीं, भू-स्वामी या किराए के लिए हकदार होने का दावा करने वाला व्यक्ति या व्यक्तिगण, नियंत्रक को परीबाद करने हैं कि किराएदार के आवेदन में कारणों और परिस्थितियों का कथन जिसके कारण उसे किराया जमा करवाना पड़ा, सत्य है, तो नियंत्रक, किराएदार को सुनवाई का अवसर देने के

पश्चात्, किराएदार पर ज़ुर्माना उद्गृहीत कर सकेगा जो दो महीने के किराए की रकम के बराबर हो सकेगा, यदि नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि कथित कथन तात्त्विक रूप में असत्य थे और आदेश कर सकेगा कि वसूल किए गए ज़ुर्माने में से भू-स्वामी को प्रतिकर के रूप में राशि संदत्त की जाए।

(6) नियंत्रक, किराएदार के परिवाद पर और भू-स्वामी को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, भू-स्वामी पर ज़ुर्माना उद्गृहीत कर सकेगा जो दो मास के किराए की रकम के बराबर हो सकेगा, यदि नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी ने किसी युक्तियुक्त हेतुक के बिना, किराया स्वीकार करने में इन्कार किया है यद्यपि यह उमेधारा 20 में विनिर्दिष्ट समय के भीतर निवेदन किया गया था, और ग्रामे आदेश कर सकेगा कि वसूल किए गए ज़ुर्माने में से किराएदार को प्रतिकर के रूप में राशि संदत्त की जाए।

22. (1) धारा 21 के अधीन जमा किया गया किराया उस धारा के अधीन विधिपूर्वक जमा किया गया नहीं माना जायेगा, जब तक कि जमा धारा 20 में निर्दिष्ट किराए के संदाय के लिए निर्दिष्ट समय से इक्कीस दिन के भीतर न किया गया हो।

(2) ऐसा जमा विधिमान्यता किया गया नहीं माना जायेगा यदि किराएदार किराया जमा करने के अपने आवेदन में जानबूझ कर कोई मिथ्या कथना करता है, जब तक कि भू-स्वामी ने इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा वापस लेने के लिए आवेदन दाखिल करने की तारीख से पूर्व जमा रकम न निकाली हो।

(3) यदि किराया उप-धारा (1) में वर्णित समय के भीतर जमा किया जाता है और उप-धारा (2) में वर्णित कारण से इसका विधिमान्य जमा होना समाप्त नहीं होता है, तो जमा, भू-स्वामी को किराए का संदाय होगा मानों कि जमा रकम विधिमान्यता निवेदन की गई है।

23. (1) धारा 21 के अधीन जमा किराए का उससे उपबन्धित रीति में निकाला जाना इसे निकालने वाले व्यक्ति के विरुद्ध किराए की दर, व्यक्तिगत की अवधि, देय रकम, या किराएदार के आवेदन में उक्त धारा के अधीन किराया जमा कराने के लिए विवर्णित किन्हीं, अन्य तथ्यों के सही होने की स्वीकृति के रूप में प्रवर्तित नहीं होगा।

(2) कोई जमा किराया जो भू-स्वामी या ऐसा किराया प्राप्त करने के हकदार व्यक्ति या व्यक्तियों द्वारा निकाला नहीं जाता है तो नियंत्रक द्वारा किए गए आदेश द्वारा सरकार को समपहृत किया जायेगा, यदि यह जमा करने के नोटिस के डाक द्वारा भेजने की तारीख से पांच वर्ष के अवधान से पूर्व नहीं निकाला जाता।

(3) समपहृण का आदेश पारित करने से पूर्व नियंत्रक, भू-स्वामी या जमा किराया को प्राप्त करने के हकदार व्यक्ति या व्यक्तियों को, नोटिस ऐसे भू-स्वामी या व्यक्ति या व्यक्तियों के धनिय ज्ञात पते पर, रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा भेजेगा और नोटिस को अपने कार्यालय में और किसी स्थानीय समाचार पत्र में भी प्रकाशित करेगा।

जमा करवाने के लिए समय की परिमीमा और जमा के लिए आवेदन में गलत बिजिटियों के परिणाम।

किराए की स्वीकृति और जमा किराए के समपहृण की ध्या-कृतिया।

राज्य सरकार द्वारा जारी की जा रही प्राधिकरण का अधिकांश में निहित किया जाना।

24 (1) (क) राज्य सरकार, सामान्य या विशेष आदेश से अधिसूचना द्वारा, ऐसे अधिकारियों और प्राधिकारियों को, जिन्हें वह उचित समझे, इस अध्यादेश के प्रयोजनों के लिए, ऐसे क्षेत्र में या मामलों के ऐसे वर्गों में जो आदेश में विनिर्दिष्ट किए जाएं, अपील प्राधिकारियों की शक्तियां प्रदत्त कर सकेगी।

(ख) इस अध्यादेश में अन्यथा उपबन्धित के सिवाए, नियंत्रक द्वारा किए गए आदेश में व्यक्त कोई व्यक्ति, सिवाय नियंत्रक द्वारा धारा 16 के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार कृषि की वापसी के लिए किए गए आदेश के, ऐसे आदेश की तारीख से पंद्रह दिनों या ऐसी दीर्घतर अवधि के भीतर जो अपील प्राधिकारी अभिलिखित किए जाने वाले कारणों में अनुज्ञान करे, अधिकारिता प्राप्त अपील प्राधिकारी को, लिखित अपील कर सकेगा (पंद्रह दिन की अवधि की गणना में, उस आदेश की जिसके विरुद्ध अपील की गई है, प्रमाणित प्रति प्राप्त करने में लगे समय को अपवर्जित किया जायेगा)।

(2) ऐसी अपील किए जाने पर, अपील प्राधिकारी अपील पर विनिश्चय लम्बित रहने तक मामलों में अगली कार्यवाहियों को रोकने का आदेश कर सकेगा।

(3) अपील प्राधिकारी, नियंत्रक से मामले के अभिलेख मंगवाने के पश्चात् और पक्षकों को मुनबाई का अवसर देने के पश्चात् और, यदि आवश्यक हो, व्यक्तिगत रूप से या नियंत्रक के माध्यम से, ऐसी और जांच करने के पश्चात्, जो यह उचित समझे, अपील विनिश्चित करेगा।

(4) अपील प्राधिकारी का विनिश्चय और केवल ऐसे विनिश्चय के अधीन रहते हुए नियंत्रक का आदेश, अन्तिम होगा और इस धारा की उप-धारा (5) में यथा उपबन्धित के सिवाय, किसी भी न्यायालय में प्रश्नगत नहीं किया जा सकेगा।

(5) उच्च न्यायालय किसी भी समय, किसी व्यक्ति पक्षकार के आवेदन पर या स्वप्रेरणा से इस अध्यादेश के अधीन पारित किसी आदेश या की गई कार्यवाही से संबंधित अभिलेखों को ऐसे आदेश या कार्यवाहियों की वैधता या औचित्य के बारे में अपना समाधान करने के प्रयोजन से मंगा सकेगा और परीक्षण कर सकेगा और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकेगा जो वह उचित समझे।

माशियों को समन करने और उपस्थित करने की शक्ति।

25 इस अध्यादेश के प्रयोजनों के लिए, इस अध्यादेश के अधीन नियुक्त अपील प्राधिकारी या नियंत्रक को माशियों को समन करने और उपस्थित कराने और माध्य प्रस्तुत करने के लिए विवश करने की बड़ी शक्तियां होंगी, जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन न्यायालय में निहित हैं।

आदेशों का निष्पादन।

26 धारा 31 में अन्यथा उपबन्धित के सिवाय, इस अध्यादेश के अधीन नियंत्रक द्वारा किया गया कोई आदेश या अपील पर पारित कोई आदेश, नियंत्रक द्वारा सिविल न्यायालय की दृष्टि के रूप में निष्पादनीय होगा और इस प्रयोजन के लिए, नियंत्रक को सिविल न्यायालय की सभी शक्तियां प्राप्त होंगी।

आवेदना का निष्पत्ति और निपटारा।

27 (1) जहां इस अध्यादेश के अधीन अधिकारिता का प्रयोग करने के लिए, एक ही राज्य क्षेत्र में दो या अधिक नियंत्रक एक ही स्थान पर नियुक्त किए जाते हैं, वहां ऐसे नियंत्रकों में सजा व्युत्पन्न (मेरा मे) है, केवल वही इस अध्यादेश के अधीन आवेदना और कार्यवाहियों को प्रारम्भ और पर्यवेक्षण करने के लिए सक्षम होगा।

(2) इस अध्यादेश के अधीन, उप-धारा (1) के अधीन, आवेदनों और कार्यवाहियों को ग्रहण करने के लिए सक्षम नियंत्रक, उसके समक्ष संबंधित ऐसी किन्हीं कार्यवाहियों या आवेदनों को, किसी अन्य सक्षम अधिकारिता प्राप्त नियंत्रक को निपटाने के लिए अन्तरित कर सकेगा।

28. (1) उच्च न्यायालय, इसे आवेदन किए जाने पर या अन्यथा आदेश द्वारा, किसी अपील प्राधिकारी के समक्ष संबंधित कार्यवाही को, अन्य अपील प्राधिकारी को अन्तरित कर सकेगा और वह अपील प्राधिकारी जिसको कार्यवाही अन्तरित की जाती है, अन्तरण आदेश में किन्हीं विशेष निर्देशों के अधीन रहने हुए, कार्यवाहियों का निपटान कर सकेगा।

कार्यवाहियों को अन्तरित करने की शक्ति।

(2) उच्च न्यायालय या अपील प्राधिकारी, इसे आवेदन किए जाने पर या अन्यथा आदेश द्वारा, किसी नियंत्रक के समक्ष संबंधित किसी कार्यवाही को, अपनी अधिकारिता के भीतर अन्य किसी नियंत्रक को अन्तरित कर सकेगा और नियंत्रक जिसकी कार्यवाही अन्तरित की जाती है, अन्तरण आदेश में किसी विशेष निर्देश के अधीन रहने हुए, कार्यवाहियों को निपटा सकेगा।

29. किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का प्रत्येक भू-स्वामी और प्रत्येक किराएदार, नियंत्रक को या उस द्वारा उस निमित्त प्राधिकृत किसी व्यक्ति को, ऐसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि के बारे में ऐसी विशिष्टियां, जो विहित की जाएं, देने के लिए आबद्ध होगा।

भू-स्वामी और किराएदार द्वारा विशिष्टियों का दिया जाना।

30. (1) यदि कोई व्यक्ति, धारा 10, धारा 11, धारा 12 या धारा 29 के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन करता है तो वह जुर्माने में, जो एक हजार रुपये तक हो सकेगा, दण्डनीय होगा।

शक्तियाँ।

(2) यदि कोई व्यक्ति धारा 7 के खण्ड (क) या धारा 8 के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन करता है, तो वह कारावास में, जो दो वर्ष तक हो सकेगा और जुर्माने में, दण्डनीय होगा।

(3) विनिर्दिष्ट भू-स्वामी या ऐसे भू-स्वामी की, यथास्थिति, विधवा, विधुर, माता-पिता, सन्तान, पोता-पोती या विधवा पुत्र-वधू, जो धारा 15 की उप-धारा (2) के अधीन किए गए आदेश के अनुसरण में किराएदार को इमारत से बंदखल करने पर ऐसी बंदखली की तारीख से तीन मास की निरंतर अवधि के लिए इसका अधिकार नहीं लेता है, या ऐसी सम्पूर्ण इमारत या उसके किसी भाग को, जिसमें से किराएदार को बंदखल किया गया था, किराएदार से अन्य किसी व्यक्ति को किराए पर देता है, कारावास में जिसकी अवधि छ मास तक की हो सकेगी या जुर्माने में, जो एक हजार रुपये तक हो सकेगा या दोनों में, दण्डनीय होगा।

(4) मैजिस्ट्रेट प्रथम श्रेणी के न्यायालय में अगर कोई भी न्यायालय, इस अध्यादेश के अधीन दण्डनीय किसी अपराध का विचारण नहीं करेगा।

(5) कोई भी न्यायालय इस अध्यादेश के अधीन दण्डनीय अपराध का मज्ञान नहीं करेगा, जब तक कि अपराध के संबंध में परिवार अपराध के किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर न किया गया हो।

जुमाने की वसूली के लिए नियंत्रक मैजिस्ट्रेट की शक्ति का प्रयोग करेगा।

31 इस अध्यादेश के अधीन नियंत्रक द्वारा अधिरोपित कोई जुर्माना उस व्यक्ति द्वारा जिसे जुर्माना किया गया है ऐसे समय के भीतर सदन किया जायेगा जो नियंत्रक द्वारा धनगत किया जाए और नियंत्रक ठोस और पर्याप्त कारण से समय बढ़ा सकेगा, और ऐसे मसदाय के व्यक्तिगत से, रकम, दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 के उपबंधों के अधीन वसूली होगी और, नियंत्रक, वसूली के प्रयोजनों के लिए, उक्त संहिता के अधीन मैजिस्ट्रेट समझा जायेगा।

1974 का 2

विधिमान्य-करण।

32 (1) किसी न्यायालय के किसी निर्णय, डिक्री या आदेश में किसी बात के अन्तर्विष्ट होने हुए भी, हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 के अधीन इसके निरसन से पूर्व की गई या की गई नान्वयित कोई बात या कार्रवाई (जारी की गई किसी अधिमूचना या निदेश या निर्धारित किराए या मंजूर अनुज्ञा या किए गए आदेश सहित) वैध हो विधिमान्य और प्रभावी समझी जाएगी मानों कि उक्त अधिनियम और उक्त अधिनियम में संशोधन करने वाली पश्चात्तवर्ती अधिनियमितियों में अन्तर्विष्ट उपबन्ध राष्ट्रपति की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् ही अधिनियमित किए गए थे, और उक्त अधिनियम ऐसे सभी नान्विक समय पर प्रचल रहा या जब ऐसी बात या कार्रवाई की गई थी।

1971 का 23

(2) इस अध्यादेश की कोई भी बात, किसी व्यक्ति के इस अध्यादेश के ऐसे उपबन्धों के तहत उन्मूलन के लिए होगी नहीं उद्घरणगी जो हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 के अधीन, अपराध नहीं या और जो उस तारीख से पूर्व हुआ जिसको यह अध्यादेश इसके प्रस्थापन के पश्चात् प्रथमतः राजपत्र में प्रकाशित किया गया है।

1971 का 23

नियम बनाने की शक्ति।

33. (1) राज्य सरकार, अधिमूचना द्वारा, इस अध्यादेश के सभी या किसी उपबन्धों का कार्यान्वयन करने के प्रयोजन के लिए नियम बना सकेगी।

(2) इस अध्यादेश के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात् पञ्चाशीस दिवस मध्याह्न के समय, जब वह मंत्र में हो, कुल चौदह दिन की अवधि के लिए प्रकाशित होगा। यह अवधि एक मंत्र में या दो या अधिक पानुक्रमिक मंत्रों में पूरी हो सकेगी। यदि उस मंत्र के या पानुक्रम मंत्र के प्रथमान के पूर्व विधान मध्याह्न नियम में कोई परिवर्तन करने के लिए महसूस हो जाए या महसूस हो जाए कि नियम नहीं बनाया जाना चाहिए तो वह ऐसे परिवर्तन रूप में हो, पद्यावधि प्रकाशी होगा या निःप्रभाव हो जायेगा। किन्तु ऐसे परिवर्तन या निःप्रभाव होने से उस नियम के अधीन प्रवृत्त की गई किसी बात की विधिमान्यता पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

(3) नियम बनाने समय सरकार, यह उपबन्ध कर सकेगी कि उसका उन्मूलन जुमाने पर 500 रुपए तक का हो सकेगा और जब उन्मूलन लगाना हो तो जुमाने से ओरफे द्वारा रुपए तक का हो सकेगा पञ्चाशीस होगा।

निरसन और  
अधिमूचना।

34. (1) हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 का अनुसूचक अधिमूचना किया जाएगा।

(2) ऐसे निरसन के द्वारा हुए भी, किन्तु उप-धारा (1) में अन्तर्विष्ट उपबन्धों के अधीन होने हुए इस अध्यादेश के अन्तर्गत के पश्चात्तवर्ती अधिनियमों के अन्तर्गत प्रकाशित किए जाने की शक्ति का उक्त अधिनियम के अधीन किसी न्यायालय या अपील या अपरीकृत अधिकारी के समक्ष आवेदन मन्त्री या दो अपील या अपरीकृत अधिकारी का, निर्यादन

कार्यवाही सहित, इस अध्यादेश के उपबन्धों के अनुसार निपटान किया जायेगा मानो कि इस अध्यादेश में अन्तर्विष्ट उपबन्ध भूतगत समय प्रवृत्त थे।

(3) इसमें अन्तर्विष्ट कोई भी बात, किसी न्यायालय या प्राधिकरण या अधिकरण को किसी ऐसे वाद या कायबाही को पुनः चालू करने के लिए प्राधिकृत नहीं करेगी, जिसमें पारित आदेश पहले ही अन्तिम और निष्पादित हो चुके हैं।

### अनुसूची-I

[धारा 2 का खण्ड (i) देखें]

1. पति-पत्नी,
2. पुत्र,
3. पुत्री,
4. माता,
5. पिता,
6. पूर्वमत पुत्र की विधवा,
7. पूर्वमत पुत्र का पुत्र,
8. पूर्वमत पुत्र की पुत्री।

### अनुसूची-II

(धारा 16 देखें)

धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) उप-खण्ड (iii) और धारा 15 के अर्धीन वास्तविक अपेक्षा के आधार पर परिस्तर के कब्जे की बापसी के मामले में समय का प्रश्न।

मेबा में

(किराणदार का नाम बिवरण और निवास स्थान)

जब कि भी ..... ने धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) या धारा 15 में बिलिखिट आधार पर ..... (यहां परिस्तर का बिवरण अन्तःस्थापित करें) से आपकी वेदखली के लिए आवेदन दिया है (जिस की प्रति संलग्न है)।

आपकी एनक्वारा इसकी तारीख में पट्टह हिलों के भीतर नियंत्रक के समय उपस्थित होने के लिए और प्रेषित आधार पर किता गा वेदखली के आवेदन का प्रतिवाद करने के लिए नियंत्रक की अनुमति अधिप्राप्त करने के लिए बनाया जाता है जिसे व्यक्तिगत में उक्त पट्टह दिन की अवधि के अवसान के पश्चात् किसी भी समय आवेदन कथित परिस्तर से आपकी वेदखली का आवेदन अधिप्राप्त करने का हकदार होगा।

उपस्थित होने और आवेदन का प्रतिवाद करने के लिए अनुमति, धारा 16 की उप-धारा (5) में यथा निर्दिष्ट शपथपत्र द्वारा समर्थित आवेदन द्वारा नियतक से अभिप्राप्त की जा सकेगी।

आज्ञा ..... को मेरे हस्ताक्षर और मोहर के अधीन जारी किया गया।

नियतक।

शिमला :  
17 अगस्त, 1987.

हस्ताक्षरित/-  
राज्यपाल,  
हिमाचल प्रदेश।

कुलदीप चन्द,  
सचिव (विधि),  
हिमाचल प्रदेश।



[Authoritative English text of the Himachal Pradesh Nagariya Kiraya Niyamtran Adhyadesh, 1987 (1987 ka Adhyadesh 5) as required under clause (3) of Article 348 of the Constitution of India].

Ordinance No. 5 of 1987.

# THE HIMACHAL PRADESH URBAN RENT CONTROL ORDINANCE. 1987

An Ordinance to provide for the control of rents and evictions within the limits of urban areas in the State of Himachal Pradesh.

Promulgated by the Governor of Himachal Pradesh in the Thirty-eighth Year of the Republic of India;

Whereas the Legislative Assembly of the State of Himachal Pradesh is not in session and the Governor is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action;

And whereas instructions from the President of India to promulgate the Ordinance have been obtained;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by clause (1) of Article 213 of the Constitution of India, the Governor of Himachal Pradesh is pleased to promulgate the following Ordinance:—

1. (1) This Ordinance may be called the Himachal Pradesh Urban Rent Control Ordinance, 1987.

(2) It extends to all urban areas in the State of Himachal Pradesh.

(3) This Ordinance shall and shall be deemed to have come into force on the 17th day of November, 1971, but—

- (i) provisions contained in clauses (h) and (i) of section 2; section 4; section 5; sub-section (2) of section 15; section 17; sub-section (3) of section 30; section 34 and Schedule I of this Ordinance shall come into force at once;
- (ii) provisions contained in clause (d) of section 2, sub-sections (1) and (3) of section 15, section 16, section 27, section 28 and Schedule II of this Ordinance shall and shall be deemed to have come into force from the day on which the corresponding provisions were inserted in clause (d) of section 2, section 14-A, section 14-B, section 23-A and section 23-B of the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971; and
- (iii) provisions contained in section 4 and section 29 of the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971 shall be deemed to have remained in force during the period reckoned from the day on which these were substituted or inserted, as the case may be, in the said Act, till the day on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette

2. In this Ordinance, unless the context otherwise requires,—

(a) "building" means any building or part of a building let out for

Short title,  
extent and  
commence-  
ment.

Definitions.

21 of 1971

21 of 1971

any purpose whether being actually used for that purpose or not, including any land, godowns, out-houses or furniture let out therewith, but does not include a room in a hotel, hostel or boarding house;

(b) "Controller" means any person who is appointed by the State Government to perform the functions of a Controller under this Ordinance;

(c) "landlord" means any person for the time being entitled to receive rent in respect of any building or rented land whether on his own account or on behalf, or for the benefit, of any other person, or as a trustee, guardian, receiver, executor or administrator for any other person, and includes a tenant who sublets any building or rented land in the manner hereinafter authorised, a specified landlord, and every person from time to time deriving title under a landlord;

(d) "non-residential building" means a building being used—

(i) mainly for the purpose of business or trade; or

(ii) partly for the purpose of business or trade and partly for the purpose of residence, subject to the condition that the person who carried on business or trade in the building resides therein:

Provided that if a building is let out for residential and non-residential purpose, separately to more than one person, the portion thereof let out for the purpose of residence shall not be treated as non-residential building.

*Explanation.*—Where a building is used mainly for the purpose of business or trade, it shall be deemed to be a non-residential building even though a small portion thereof is used for the purpose of residence;

(e) "prescribed" means prescribed by rules made under this Ordinance;

(f) "rented land" means any land let out separately for the purpose of being used principally for business or trade;

(g) "residential building" means any building which is not a non-residential building;

(h) "specified landlord" means a person who is entitled to receive rent in respect of a building on his own account and who is holding or has held an appointment in a public service or post in connection with the affairs of the Union or of a State;

(i) "tenant" means any person by whom or on whose account rent is payable for a building or rented land and includes a tenant continuing in possession after termination of the tenancy and in the event of the death of such person such of his heirs as are mentioned in Schedule I to this Ordinance and who were ordinarily residing with him at the time of his death, subject to the order of succession and conditions specified, respectively in Explanation-I and Explanation-II to this clause, but does not include a person placed in occupation of a building or rented land by its tenant, unless with the written consent of the landlord, or a person to whom the collection of rent or fees in a public market, cart-stand or slaughter house or of rents for shops has been farmed out or leased by a municipal corporation or a municipal committee or a town or a notified area committee or a cantonment board.

*Explanation I.*—The order of succession in the event of the death of the person continuing in possession after the termination of his tenancy shall be as follows:—

- (a) firstly, his surviving spouse;
- (b) secondly, his son or daughter, or both, if there is no surviving spouse, or if the surviving spouse did not ordinarily live with the deceased person as a member of his family upto the date of his death;
- (c) thirdly, his parent(s), if there is no surviving spouse, son or daughter of the deceased person, or if such surviving spouse, son, daughter or any of them, did not ordinarily live in the premises as a member of the family of the deceased person upto the date of his death; and
- (d) fourthly, his daughter-in-law, being the widow of his pre-deceased son, if there is no surviving spouse, son, daughter or parent(s) of the deceased person or if such surviving spouse, son, daughter or parent (s), or any of them, did not ordinarily live in the premises as a member of the family of the deceased person upto the date of his death.

*Explanation II.*—The right of every successor, referred to in Explanation I, to continue in possession after the termination of the tenancy, shall be personal to him and shall not, on the death of such successor, devolve on any of his heirs; and

- (j) "urban area" means any area administered by a municipal corporation, a municipal committee, a cantonment board, or a notified area committee or any area declared by the State Government, by notification, to be an urban area for the purposes of this Ordinance.

3. (1) The State Government may direct that all or any of the provisions of this Ordinance shall not apply to any particular building or rented land or any class of buildings or rented lands.

Exemptions.

(2) The provisions of this Ordinance shall not apply to any building or rented land owned by the Government.

4. (1) The Controller shall, on application by the tenant or the landlord of a building or rented land, and after holding such enquiry as he may think fit, fix the fair rent for such building or rented land.

Determination of fair rent.

(2) The fair rent under sub-section(1) shall be,—

- (a) in respect of the building, the construction whereof was completed on or before the 25th day of January, 1971 or in respect of land let out before the said date, the rent prevailing in the locality for similar building or rented land let out to a new tenant during the year 1971, and
- (b) in respect of the building, the construction whereof is completed after the 25th day of January, 1971 or in respect of land let out after the said date, the rent agreed upon between the landlord and the tenant preceding the date of the application, or where no rent has been agreed upon, the rent shall be determined on the basis of the rent prevailing in the locality for similar building or rented land on the date of application.

(3) Notwithstanding that the fair rent for building or rented land has been fixed under the East Punjab Urban Rent Restriction Act, 1949 or under the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971, a landlord or tenant

of such building or rented land shall be entitled to get its fair rent fixed under this section.

(4) Notwithstanding anything contained in this Ordinance, the Controller may fix the fair rent on the basis of the compromise arrived at between the parties to the proceedings and such rent shall be binding only between the parties and their heirs.

(5) The fair rent fixed under this section shall be operative from the date on which the application is filed under this section.

Revision of  
fair rent in  
certain  
cases.

5. (1) Save as provided in sub-section (2), when the fair rent of a building or rented land has been fixed under section 4, no further increase or decrease in such fair rent shall be permissible for a period of five years:

Provided that the decrease may be allowed in cases where there is a decrease or diminution in the accommodation or amenities provided.

(2) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force or any contract, a landlord shall, in addition to the increase in rent provided in this Ordinance, be entitled to increase the rent of a building or land at the rate of 10% (per cent) of the fair rent or the agreed rent, as the case may be, after every five years and such increase shall be,—

(a) in a case where such a building or land has been let out for a period of five years or more immediately preceding the commencement of this Ordinance—

- (i) first with effect from the date of such commencement, and
- (ii) again with effect from the expiry of the period of every five years from such commencement; and

(b) where such a building or land has been let out before such commencement for a period shorter than five years and the maximum period within which such building or land remains let out extends beyond five years from the date of the commencement of such a tenancy—

- (i) first with effect from the date of expiry of five years from the commencement of such tenancy;
- (ii) again with effect from the date of expiry of the period of every five years from the date on which revision made under clause (i) takes effect.

(3) Any dispute between the landlord a tenant in regard to any increase or decrease in rent under this section shall be decided by the Controller.

Increase in  
fair rent in  
what cases  
admissible.

6. Save as provided under section 5, when the fair rent of a building or rented land has been fixed under section 4, no further increase in such fair rent shall be permissible except in cases where some addition, improvement or alteration has been carried out in the building or rented land at the landlord's expense and if the building or rented land is then in the occupation of a tenant at his request.

Provided that the fair rent as increased under this section shall not exceed the fair rent payable under this Ordinance for a similar building or rented land in the same locality with such addition, improvement or alteration and it shall not be chargeable until such addition, improvement or alteration has been completed.

7. Save as provided in this Ordinance, when the Controller has fixed the fair rent of a building or rented land under section 4—

Landlord not to claim anything in excess of fair rent.

(a) the landlord shall not claim or receive any premium or other like sum in addition to fair rent or any rent in excess of such fair rent, but the landlord may stipulate for and receive in advance an amount not exceeding one month's rent;

(b) any agreement for the payment of any sum in addition to rent, or of rent in excess of such fair rent, shall be null and void.

8. (1) Subject to the provisions of this Ordinance, no landlord shall claim or receive any rent in excess of the fair rent, notwithstanding any agreement to the contrary.

Fine or premium not to be charged for grant, renewal or continuance of tenancy.

(2) No landlord shall, in consideration of the grant, renewal or continuance of a tenancy or sub-tenancy of any building or rented land, claim or receive payment of any premium, *pugree*, fine, advance or any other like sum in addition to the rent.

9. Where any sum has been paid which sum is by reason of the provisions of this Ordinance not payable, such sum shall, at any time within a period of one year after the date of the payment, or in the case of payment made before the commencement of this Ordinance within one year after the date on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette, be recoverable by the tenant by whom it was paid or his legal representative from the landlord who received the payment or his legal representative, and may without prejudice to any other method of recovery be deducted by such tenant from any rent payable within such one year by him to such landlord.

Rent which should not have been paid may be recovered.

*Explanation.*—In this section, the expression "legal representative" has the same meaning as assigned to it in the Code of Civil Procedure, 1908 and includes also, in the case of joint family property, the joint family of which the deceased was member.

10. (1) Notwithstanding anything contained in any other provisions of this Ordinance, landlord shall be entitled to increase the rent of a building or rented land, if after the commencement of the tenancy fresh rate, cess or tax is levied in respect of the building or rented land by the Government or any local authority, or if there is an increase in the amount of such a rate, cess or tax being levied at the commencement of the tenancy:

Increase of rent on account of payment of rates, etc. of local authority but rent not to be increased on account of payment of other taxes etc.

Provided that the increase in rent shall not exceed the amount of any such rate, cess or tax or the amount of the increase in such rate, cess or tax, as the case may be.

(2) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force or any contract, no landlord shall recover from his tenant the amount of any tax or any portion thereof in respect of any building or rented land occupied by such tenant by any increase in the amount of the rent payable or otherwise, save as provided in sub-section (1).

11. (1) No landlord either himself or through any person purporting to act on his behalf, shall without just and sufficient cause cut off or withhold any essential supply or service enjoyed by the tenant in respect of the building or rented land let out to him.

Cutting off or withholding essential supply or service

(2) If a landlord contravenes the provisions of sub-section (1), the tenant may make an application to the Controller complaining of such contravention.

(3) If the Controller is satisfied that the essential supply or service was cut off or withheld by the landlord with a view to compel the tenant to vacate the premises or to pay an enhanced rent, the Controller may pass an order directing the landlord to restore the amenities immediately pending the inquiry referred to in sub-section (4).

*Explanation.*—An interim order may be passed under this sub-section without giving notice to the landlord.

(4) If the Controller on inquiry finds that the essential supply or service enjoyed by the tenant in respect of the building or rented land was cut off or withheld by the landlord without just and sufficient cause, he shall make an order directing the landlord to restore such supply or service.

(5) The Controller may in his discretion direct that compensation, not exceeding one hundred rupees,—

(a) be paid to the landlord by the tenant, if the application under sub-section (2) was made frivolously, or vexatiously;

(b) be paid to the tenant by the landlord, if the landlord had cut off or withheld the supply or service without just and sufficient cause.

*Explanation I.*—In this section, "essential supply or service" includes supply of water, electricity, lights in passages and on staircases, conservancy and sanitary services.

*Explanation II.*—For the purposes of this section, withholding any essential supply or service shall include acts or omissions attributable to the landlord on account of which the essential supply or service is cut off by the local authority or any other competent authority.

Conversion of residential building into a non-residential building.

12. No person shall convert a residential building into a non-residential building except with the permission in writing of the Controller.

Landlord's duty to keep the building or rented land in good repairs.

13. (1) Every landlord shall be bound to keep the building or rented land in good and tenantable repairs.

(2) If the landlord neglects or fails to make, within a reasonable time after receiving a notice in writing, any repairs which he is bound to make under sub-section (1), the tenant may make the same himself and deduct the expenses of such repairs from the rent or otherwise recover them from the landlord.

Provided that the amount so deducted or recoverable in any year shall not exceed one-twelfth of the rent payable by the tenant for that year.

(3) Where any repairs without which the building or rented land is no longer habitable or useable, except with undue inconvenience are to be made and the landlord neglects or fails to make them after receiving notice in writing, the tenant may apply to the Controller for permission to get such repairs done on his own and may submit to the Controller an estimate of the cost of such repairs, and thereupon the Controller may after giving the landlord an opportunity of being heard and after considering such estimate of the cost and making such inquiries as he may consider necessary, by an order in writing, permit the tenant to make such repairs at such cost as may be specified in the order and it shall thereafter be lawful for the tenant to get such repairs done on his own and to deduct the cost thereof, which shall in no case exceed the amount so specified, from the rent, or otherwise recover it from the landlord.

Provided that the amount so deducted or recoverable in any year shall not exceed 3 months rent payable by the tenant:

Provided further that if any repairs not covered by the said amount are necessary in the opinion of the Controller and the tenant agrees to bear the excess cost himself, the Controller may permit the tenant to make such repairs.

14. (1) A tenant in possession of a building or rented land shall not be evicted therefrom in execution of a decree passed before or after the commencement of this Ordinance or otherwise and whether before or after the termination of the tenancy, except in accordance with the provisions of this Ordinance.

Eviction of  
tenants

(2) A landlord who seeks to evict his tenant shall apply to the Controller for a direction in that behalf. If the Controller, after giving the tenant a reasonable opportunity of showing cause against the applicant is satisfied—

(i) that the tenant has not paid or tendered the rent due from him in respect of the building or rented land within fifteen days after the expiry of the time fixed in the agreement of tenancy with his landlord or in the absence of any such agreement by the last day of the month next following that for which the rent is payable:

Provided that if the tenant on the first hearing of the application for ejectment after due service pays or tenders the arrears of rent and interest at 9 per cent per annum on such arrears together with the cost of application assessed by the Controller, the tenant shall be deemed to have duly paid or tendered the rent within the time aforesaid:

Provided further that if the arrears pertain to the period prior to the promulgation of this Ordinance, the rate of interest shall be calculated at 6 per cent per annum:

Provided further that the tenant against whom the Controller has made an order for eviction on the ground of non-payment of rent due from him, shall not be evicted as a result of his order, if tenant pays the amount due within a period of 30 days from the date of order: or

(ii) that the tenant has after the commencement of this Ordinance without the written consent of the landlord—

(a) transferred his rights under the lease or sublet the entire building or rented land or any portion thereof, or

(b) used the building or rented land for a purpose other than that for which it was leased; or

(iii) that the tenant has committed such acts as are likely to impair materially the value or utility of the building or rented land; or

(iv) that the tenant has been guilty of such acts and conduct as are a nuisance to the occupiers of buildings in the neighbourhood; or

(v) that the tenant has ceased to occupy the building or rented land for a continuous period of twelve months without reasonable cause

the Controller may make an order directing the tenant to put the landlord in possession of the building or rented land and if the Controller is not so satisfied he shall make an order rejecting the application:

Provided that the Controller may give the tenant a reasonable time for putting the landlord in possession of the building or rented land and may

extend such time so as not to exceed there months in the aggregate.

(3) A landlord may apply to the Controller for an order directing the tenant to put the landlord in possession—

- (a) in the case of a residential building, if—
- (i) he requires it for his own occupation:

Provided that he is not occupying another residential building owned by him, in the urban area concerned:

Provided further that he has not vacated such a building without sufficient cause within five years of the filing of the application, in the said urban area; or

- (ii) it was let to the tenant for use as a residence by reason of his being in service or employment of the landlord, and the tenant has ceased, whether before or after commencement of this Ordinance, to be in such service or employment:

Provided that where the tenant is a workman who has been discharged or dismissed by the landlord from his service or employment in contravention of the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, he shall not be liable to be evicted until the competent authority under that Act confirms the order of discharge or dismissal made against him by the landlord;

- (iii) the landlord is a member of the Armed Forces of the Union of India and requires it for the occupation of his family and if he produces a certificate of the prescribed authority referred to in section 7 of the Indian Soldiers (Litigation) Act, 1925, that he is serving under special conditions within the meaning of section 3 of that Act or is posted in non-family station.

14 of 1947

4 of 1925

*Explanation 1.*—For the purposes of this sub-clause—

- (1) the certificate of the prescribed authority shall be conclusive evidence that the landlord is serving under special conditions, or is posted in a non-family station;
- (2) "family" means parents and such relation of the landlord as ordinarily reside with him and are dependent upon him;
- (iv) the tenant has, whether before or after the commencement of this Ordinance, built or acquired vacant possession of or been allotted, a residence reasonably sufficient for his requirements;

(b) in the case of rented land, if—

- (i) he requires it for his own use:

Provided that he is not occupying in the urban area concerned for the purpose of his business any other rented land:

Provided further that he has not vacated such rented land without sufficient cause within five years of the filing of the application in the urban area concerned;

- (ii) he requires rented land for construction of residential or non-residential building or for establishment of industry,

(iii) the tenant lets out his rented land to some body else on higher rent;

- (c) in the case of any building or rented land, if he requires it to carry out any building work at the instance of the Government or local authority or any Improvement Trust under some improvement or development scheme or if it has become unsafe or unfit for human habitation or is required bona fide by him for carrying out repairs



which cannot be carried out without the building or rented land being vacated or that the building or rented land are required bona fide by him for the purpose of building or re-building or making thereto any substantial additions or alterations and that such building or re-building or addition or alteration cannot be carried out without the building or rented land being vacated;

(d) in the case of any residential building, if he requires it for use as an office, or consulting room by his son who intends to start practice as a lawyer, an architect, a dentist, an engineer, a veterinary surgeon or a medical practitioner, including a practitioner of Ayurvedic, Unani or Homoeopathic system of Medicine or for the residence of his son who is married, if—

(i) his son as aforesaid is not occupying in the urban area concerned any other building for use as office, consulting room or residence, as the case may be; and

(ii) his son as aforesaid has not vacated such a building without sufficient cause, after commencement of this Ordinance, in the urban area concerned;

Provided that where the tenancy is for a specified period agreed upon between the landlord and the tenant, the landlord shall not be entitled to apply under this sub-section before the expiry of such period;

Provided further that where the landlord has obtained possession of any building or rented land under the provisions of clause (a) or clause (b) he shall not be entitled to apply again under the said clause for the possession of any other building of the same class or rented land;

Provided further that where a landlord has obtained possession of any building under the provisions of clause (d) he shall not be entitled to apply again under the said clause for the use of, or as the case may be, for the residence of the same son.

(4) The Controller shall, if he is satisfied that the claim of the landlord is bona fide, make an order directing the tenant to put the landlord in possession of the building or rented land on such date as may be specified by the Controller and if the Controller is not so satisfied he shall make an order rejecting the application;

Provided that the Controller may give the tenant a reasonable time for putting the landlord in possession of the building or rented land and may extend such time so as not to exceed three months in the aggregate.

(5) Where a landlord who has obtained possession of the building or rented land in pursuance of an order under sub-section (3) does not himself occupy it or, if possession was obtained by him for his family in pursuance of an order under sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3), his family does not occupy the residential building, or if possession was obtained by him on behalf of his son in pursuance of an order under clause (d) of sub-section (3), his son does not occupy it for the purpose for which possession was obtained, for a continuous period of twelve months from the date of obtaining possession or if possession was obtained under sub-section (2) of section 15 he does not occupy it for personal use for a continuous period of 3 months from the date of obtaining possession or where a landlord who has obtained possession of a building under clause (c) of sub-section (3) puts that building to any use or lets it out to any tenant other than the tenant evicted from it, the tenant who has been evicted may apply to the Controller for an order directing that he shall be restored to possession of such building or rented land and the Controller shall make an order accordingly.

(6) Where a landlord has acquired any premises by transfer, no application for the recovery of possession of such premises shall be made under this section on the ground specified in sub-clause (i) of clause (a) of sub-section (3) unless a period of five years has elapsed from the date of such acquisition.

(7) Where the Controller is satisfied that any application made by a landlord for the eviction of a tenant is frivolous or vexatious, the Controller may direct that compensation not exceeding five hundred rupees be paid by the such landlord to the tenant.

Right to  
recover im-  
mediate po-  
ssession of  
premises to  
certain per-  
sons.

15. (1) Where landlord who being person in occupation of any residential premises allotted to him by the Central Government, the State Government or any local authority is required by, or in pursuance of, any general or special order made by the Central or State Government or local authority, as the case may be, to vacate such residential accommodation, or in default, to incur certain obligations, on the ground that he owns, within the urban area, a residential accommodation either in his own name or in the name of his wife or dependent child, there shall accrue, on and from the date of such order, to such landlord, notwithstanding anything contained elsewhere in this Ordinance or in any other law for the time being in force or in any contract (whether express or implied), custom or usage to the contrary, a right to recover immediately possession of any premises let out by him:

Provided that nothing in this section shall be construed as conferring a right on landlord owning, within the urban area, two or more dwelling houses, whether in his own name or in the name of his wife or dependent child, to recover the possession of more than one dwelling house, and it shall be lawful for such landlord to indicate the dwelling house, the possession of which he intends to recover.

(2) Where a specified landlord, at any time within one year prior to or within one year after the date of his retirement for after his retirement but within one year of the date of the promulgation of this Ordinance whichever is later, applies to the Controller along with a certificate from the authority competent to remove him from service indicating the date of his retirement and his affidavit to the effect that he does not own and possess any other suitable accommodation in the local area in which he intends to reside or to start his own business, to recover possession of one residential building and or one non-residential building, as the case may be, for his own occupation, there shall accrue, on and from the date of such application to such specified landlord, notwithstanding anything contained elsewhere in this Ordinance or in any other law for the time being in force or in any contract (whether expressed or implied), custom or usage to the contrary a right to recover immediately the possession of such residential building and/or non-residential building or any part or parts of such building if it is let out in part or parts:

Provided that in case of death of the specified landlord, the widow or widower of such specified landlord and in the case of death of such widow or widower mother or father or a child or a grandchild or a widowed daughter-in-law who was dependent upon such specified landlord at the time of his death shall be entitled to make an application under this section to the Controller,—

(a) in the case of death of such specified landlord before the promulgation of this Ordinance, within one year of such promulgation.

(b) in the case of death of such specified landlord after such promulgation, but before the date of his retirement, within one year of the date of his death.

(c) in the case of death of such specified landlord, after such promulgation

and the date of his retirement, within one year of the date of such retirement;

and on the date of such application the right to recover the possession of the residential building or non-residential building, as the case may be, which belongs to such specified landlord at the time of his death shall accrue to the applicant:

Provided further that nothing in this section shall be so construed as conferring a right, on any person to recover possession of more than one residential and one non-residential building inclusive of any part or parts thereof if it is let out in part or parts:

Provided further that the Controller may give the tenant a reasonable time for putting the specified landlord or, as the case may be, the widow, widower, child, grandchild or widowed daughter-in-law in possession of the residential building or non-residential building, as the case may be, and may extend such time so as not to exceed three months in the aggregate.

*Explanation.*—For the purposes of this section, the expression "retirement" includes the voluntary retirement but does not include resignation, discharge or dismissal from service.

(3) Notwithstanding anything contained elsewhere in this Ordinance or in any other law for the time being in force or in any contract, custom or usage to the contrary where the landlord exercises the right of recovery conferred on him by this Ordinance, no compensation shall be payable by him to the tenant or any person claiming through or under him and no claim for such compensation shall be entertained by any court, tribunal or other authority:

Provided that where the landlord had received,—

- (a) any rent in advance from the tenant, he shall, within a period of ninety days from the date of recovery of the possession of premises by him, refund to the tenant such amount as represents the rent payable for the un-expired portion of the contract, agreement or lease;
- (b) any other payment, he shall, within the period aforesaid, refund to the tenant a sum which shall bear the same proportion to the total amount so received, as the un-expired portion of the contract or agreement, or lease bears to the total period of contract or agreement of lease:

Provided further that, if any default is made in making any refund as aforesaid, the landlord shall be liable to pay simple interest at the rate of nine per cent per annum.

16. (1) Every application by a landlord for the recovery of possession of any premises under sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or section 15 shall be dealt with in accordance with the procedure specified in this section.

(2) After an application under sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or section 15 is received, the Controller shall issue summons, in relation to every application referred to in sub-section (1), in the form specified in Schedule II.

(3) (a) The Controller shall in addition to, and simultaneously with, the issue of summons for service on the tenant also direct the summons to be served by registered post, acknowledgement due, addressed to the tenant or his agent empowered to accept the service at the place where the tenant or his agent actually and voluntarily resides or carries on business or personally works for gain and may, if the circumstances of the case so require, also direct the publication of the summons in a newspaper circulating in the

Special procedure for the disposal of applications for eviction on the ground of bona fide requirement under section 14 (3) (a) (i) and section 15

locality in which the tenant is last known to have resided or carried on business or personally worked for gain.

(b) When an acknowledgement purporting to be signed by the tenant or his agent is received by the Controller or the registered article containing the summons is received back with an endorsement purporting to have been made by a postal employee to the effect that the tenant or his agent had refused to take delivery of the registered article, the Controller, after such inquiry as he deems fit, is satisfied about the correctness of the endorsement, he may declare that there has been a valid service of summons on the tenant.

(4) The tenant on whom the summons are duly served (whether in the ordinary way or by registered post) in the form specified in Schedule II shall not contest the prayer for eviction from the premises unless he files an affidavit stating the grounds on which he seeks to contest the application for eviction and obtains leave from the Controller as hereinafter provided; and in default of his appearance in pursuance of the summons or his obtaining such leave, the statement made by the landlord or by the specified landlord, or as the case may be, the widow, widower, child, grandchild or widowed daughter-in-law of such specified landlord in the application for eviction shall be deemed to be admitted by the tenant and the applicant shall be entitled to an order for eviction on the ground aforesaid.

(5) The Controller shall give to the tenant leave to contest the application if the affidavit filed by the tenant discloses such fact as would disentitle the landlord or the specified landlord or, as the case may be, the widow, widower, child, grandchild or widowed daughter-in-law of such specified landlord from obtaining an order for the recovery of possession of the premises on the ground specified in sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or in section 15.

(6) Where leave is granted to the tenant to contest the application, the Controller shall commence the hearing of the application as early as practicable.

(7) Notwithstanding anything contained in section 14, the Controller shall, while holding an enquiry in a proceeding, follow the practice and procedure of a Court of Small Causes, including the recording of evidence.

(8) No appeal or second appeal shall lie against an order for the recovery of possession of any premises made by the Controller in accordance with the procedure specified in this section.

Provided that the High Court may, for the purposes of satisfying itself that an order made by the Controller under this section is according to law, call for the records of the case and pass such orders in respect thereto as it thinks fit.

(9) Where no application for revision has been made to the High Court, the Controller may exercise the powers of review in accordance with the provisions of Order XLVII of the First Schedule to the Code of Civil Procedure, 1908.

(10) Save as otherwise provided in this section, the procedure for the disposal of an application for eviction on the ground specified in sub-clause

(iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or in section 15 shall be the same as the procedure for the disposal of applications by the Controller.

17. Where a landlord does not require the whole or any part of any premises for a particular period, and the landlord, after obtaining the permission of the Controller in the prescribed manner, lets the whole of the premises or part thereof as a residence for such period as may be agreed to in writing between the landlord and the tenant and the tenant does not, on the expiry of the said period, vacate such premises, then, notwithstanding anything contained in section 14 or in any other law, the Controller may, on any application made to him in this behalf by the landlord within such time as may be prescribed, place the landlord in vacant possession of the premises or part thereof by evicting the tenant and every other person who may be in occupation of such premises.

Recovery of possession in cases of tenancies for limited period.

18. The Controller shall summarily reject any application under sub-section (2) or under sub-section (3) of section 14 which raises substantially issues as have been finally decided in a former proceeding under this Ordinance.

Decisions which have become final not to be reopened.

19. Whenever any building which was constructed before the commencement of this Ordinance and was being let out to tenants remains vacant for a period of twelve months, the Controller may on receipt of an application from a person serve the landlord a notice informing him that he should show cause why the vacant building be not let out to a tenant, who will pay fair rent to the landlord. On hearing the landlord the Controller may on such terms on which the building was being let out may lease the same to a person who has in his occupation no other building either as a owner or as a tenant.

Leases of vacant buildings.

20. (1) Every tenant shall pay rent within the time fixed by contract or in the absence of such contract, by the fifteenth day of the month next following the month for which it is payable.

Receipt to be given for rent paid.

(2) Every tenant who makes a payment of rent to his landlord shall be entitled to obtain forthwith from the landlord or his authorised agent a written receipt for the amount paid to him duly signed by the landlord or his authorised agent.

(3) If the landlord or his authorised agent refuses or neglects to deliver to the tenant a receipt referred to in sub-section (2), the Controller may on an application made to him in this behalf by the tenant within two months from the date of payment and after hearing the landlord or his authorised agent, by order direct the landlord or his authorised agent to pay to the tenant, by way of damages, such sum not exceeding double the amount of rent paid by the tenant and the costs of the application and shall also grant a certificate to the tenant in respect of the rent paid.

21. (1) Where the landlord does not accept any rent tendered by the tenant within the time referred to in section 20 or refuses or neglects to deliver a receipt referred to therein or where there is a bona fide doubt as to the person or persons to whom the rent is payable, the tenant may deposit such rent with the Controller in the prescribed manner.

Deposit of rent by the tenant.

(2) The deposit shall be accompanied by an application by the tenant containing the following particulars, namely:—

- (a) the building or rented land for which the rent is deposited with a description sufficient for identifying the building or rented land ;
- (b) the period for which the rent is deposited ;
- (c) the name and address of the landlord or the persons claiming to be entitled to such rent; and
- (d) such other particulars as may be prescribed.

(3) On such deposit of the rent being made, the Controller shall send in the prescribed manner a copy or copies of the application to the landlord or persons claiming to be entitled to the rent with an endorsement of the date of the deposit.

(4) If an application is made for the withdrawal of any deposit of rent the Controller shall, if satisfied that the applicant is the person entitled to receive the rent deposited, order the amount of the rent to be paid to him in the manner prescribed :

Provided that no order for payment of any deposit of rent shall be made by the Controller under this sub-section without giving all persons named by the tenant in his application under sub-section (2) as claiming to be entitled to the payment of such rent an opportunity of being heard and such order shall be without prejudice to the rights of such persons to receive such rent being decided by a court of competent jurisdiction.

(5) If at the time of filing the application under sub-section (4) but not after the expiry of thirty days from receiving the notice of deposit, the landlord or the person or persons claiming to be entitled to the rent complains to the Controller that the statements in the tenant's application of the reasons and circumstances which led him to deposit the rent are untrue, the Controller, after giving the tenant an opportunity of being heard, may levy on the tenant a fine which may extend to an amount equal to two month's rent, if the Controller is satisfied that the said statements were materially untrue and may order that a sum out of the fine realised be paid to the landlord as compensation.

(6) The Controller may, on the complaint of the tenant and after giving an opportunity to the landlord of being heard, levy on the landlord a fine which may extend to an amount equal to two month's rent, if the Controller is satisfied that the landlord, without any reasonable cause, refused to accept rent though tendered to him within the time referred to in section 20 and may further order that a sum out of fine realised be paid to the tenant as compensation.

Time limit  
for making  
deposit and  
consequence  
of non-compliance  
of such  
particulars  
herein in appli-  
cation for  
deposit

22. (1) No rent deposited under section 21 shall be considered to have been validly deposited under that section, unless the deposit is made within twenty-one days of the time referred to in section 20 for payment of the rent.

(2) No such deposit shall be considered to have been validly made, if the tenant wilfully makes an false statement in his application for depositing the rent, unless the landlord had withdrawn the amount deposited before

the date of filing an application for the recovery of possession of the building or rented land from the tenant.

(3) If the rent is deposited within the time mentioned in sub-section (1) and does not cease to be a valid deposit for the reason mentioned in sub-section (2), the deposit shall constitute payment of rent to the landlord as if the amount deposited had been validly tendered.

23. (1) The withdrawal of rent deposited under section 21 in the manner provided therein shall not operate as an admission against the person withdrawing it of the correctness of the rate of rent, the period of default, the amount due, or of any other facts stated in the tenant's application for depositing the rent under the said section.

Savings to acceptance of rent and forfeiture of rent in deposit.

(2) Any rent in deposit which is not withdrawn by the landlord or by the person or persons entitled to receive such rent shall be forfeited to Government by an order made by the Controller, if it is not withdrawn before the expiration of five years from the date of posting of the notice of deposit.

(3) Before passing an order of forfeiture, the Controller shall give notice to the landlord or the person or persons entitled to receive the rent in deposit by registered post at the last known address of such landlord or person or persons and shall also publish the notice in his office and in any local newspaper.

24. (1) (a) The State Government may, by a general or special order, by notification, confer on such officers and authorities, as it thinks fit, the powers of appellate authorities for the purposes of this Ordinance, in such area or in such classes of cases as may be specified in the order.

Vesting of appellate authority on officers by State Government.

(b) Save as otherwise provided in this Ordinance, any person aggrieved by an order passed by the Controller, except the orders for the recovery of possession made by the Controller in accordance with the procedure prescribed under section 16, may, within fifteen days from the date of such order or such longer period as the appellate authority may allow for reasons to be recorded in writing, prefer an appeal in writing to the appellate authority having jurisdiction. (In computing the period of fifteen days the time taken to obtain a certified copy of the order appealed against shall be excluded).

(2) On such appeal being preferred, the appellate authority may order stay of further proceedings in the matter pending decision on the appeal.

(3) The appellate authority shall decide the appeal after sending for the records of the case from the Controller and after giving the parties an opportunity of being heard and, if necessary, after making such further inquiry as it thinks fit either personally or through the Controller.

(4) The decision of the appellate authority and subject only to such decision, an order, of the Controller shall be final and shall not be liable to be called in question in any court of law except as provided in sub-section (5) of this section.

(5) The High Court may at any time, on the application of any aggrieved party or on its own motion call for and examine the records relating to any

order passed or proceedings taken under this Ordinance for the purpose of satisfying itself as to the legality or propriety of such order or proceedings and may pass such order in relation there as it may deem fit.

Power to  
summon  
and enforce  
attendance  
of witnesses.

25. For the purposes of this Ordinance, an appellate authority or a Controller appointed under this Ordinance shall have the same powers of summoning and enforcing the attendance of witnesses and compelling the production of evidence as are vested in a court under the Code of Civil Procedure, 1908.

5 of 1908.

Execution  
of orders.

26. Save as otherwise provided in section 31, any order made by the Controller or an order passed on appeal under this Ordinance shall be executable by the Controller as a decree of a civil court and for this purpose, the Controller shall have all the powers of a civil court.

Institution  
and disposal  
of applications.

27. (1) Where there are two or more Controllers appointed at the same station to exercise jurisdiction under this Ordinance in the same territory, it shall be the senior-most (in service) of such Controllers who alone shall be competent to initially entertain all applications and proceedings under this Ordinance.

(2) The Controller competent to entertain applications and proceedings under this Ordinance under sub-section (1) may transfer any such proceedings or applications pending before him for disposal to any other Controller of competent jurisdiction.

Power to  
transfer pro-  
ceedings

28. (1) The High Court may, on an application made to it or otherwise by order, transfer any proceeding pending before any appellate authority to another appellate authority and the appellate authority, to whom the proceeding is transferred, may, subject to any special directions in the order of transfer, dispose of the proceedings.

(2) The High Court or appellate authority may on an application made to it or otherwise by order, transfer any proceeding pending before any Controller to another Controller within its jurisdiction and the Controller to whom the proceeding is transferred may, subject to any special direction in the order of transfer, dispose of the proceedings.

Landlord  
and tenant  
to furnish  
particulars

29. Every landlord and every tenant of a building or rented land shall be bound to furnish to the Controller, or any person authorised by him in that behalf, such particulars in respect of such building or rented land as may be prescribed.

Penalties

30. (1) If any person contravenes any of the provisions of section 10, section 11, section 12 or section 29, he shall be punishable with fine which may extend to one thousand rupees.

(2) If any person contravenes any of the provisions of clause (a) of section 7 or section 8, he shall be punishable with imprisonment which may extend to two years and with fine.

(3) The specified landlord or widow, widower, mother, father, child, grand child or widowed daughter-in-law of such landlord, as the case may be, who having evicted tenant from a building in pursuance of an order made



under sub-section (2) of section 15 does not occupy it for a continuous period of three months from the date of such eviction or lets out the whole or any part of such building from which the tenant was evicted to any person other than the tenant shall be punishable with imprisonment for a term which may extend to six months or with fine which may extend to one thousand rupees or both.

(4) No court inferior to that of a magistrate of first class shall try any offence punishable under this Ordinance.

(5) No court shall take cognizance of an offence punishable under this Ordinance, unless the complaint in respect of the offence has been made within three months from the date of the commission of the offence.

31. Any fine imposed by a Controller under this Ordinance shall be paid by the person fined within such time as may be allowed by the Controller and the Controller may, for good and sufficient reason, extend the time, and in default of such payment, the amount shall be recoverable as a fine under the provisions of the Code of Criminal Procedure, 1973 and the Controller shall be deemed to be a magistrate under the said Code for the purposes of such recovery.

Controller to exercise power of a magistrate for recovery of fine.

32. (1) Notwithstanding anything contained in any judgement, decree or order of any court, any thing done or any action taken (including any notification or direction issued or rents fixed or permission granted or order made) or purported to have been done or taken under the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971 prior to its repeal, shall be deemed to be as valid and effective as if the provisions contained in the said Act and in the enactments subsequently amending the said Act were enacted after procuring the assent of the President, and the said Act had been in force at all material times when such thing was done or such action was taken.

Validation.

(2) Nothing in this Ordinance shall render any person guilty of any offence for any contravention of the provisions of this Ordinance which was not an offence under the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971 and which occurred before the date on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette.

33. (1) The State Government may, by notification, make rules for the purposes of carrying out all or any of the provisions of this Ordinance.

Power to make rules

(2) Every rule made under this Ordinance shall be laid, as soon as may be after it is made, before the Legislative Assembly while it is in session for a total period of not less than fourteen days which may be comprised in one session or in two or more successive sessions and if before the expiry of the session in which it is so laid or the sessions aforesaid, the Assembly makes any modification in the rule or decides that the rule should not be made, the rule shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be, so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done under that rule.

(3) In making any rule the Government may provide that a breach thereof shall be punishable with fine which may extend to Rs. 500 and when the breach is a continuing one with further fine which may extend to Rs. 1000.

Repeal and  
Savings.

34. (1) The Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971, is hereby repealed. 23 of 1971

(2) Notwithstanding such repeal, but subject to the provisions contained in sub-section (3), all suits, appeals and other proceedings, including execution proceedings, under the said Act pending, before any court or appellate or revisional authority, on the date on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette shall be disposed of in accordance with the provisions of this Ordinance, as if the provisions contained in this Ordinance were at relevant time in force.

(3) Nothing contained herein shall authorise any court or authority or tribunal to reopen any suit or proceedings in which the orders passed have already become final and executed.

#### SCHEDULE-I

[See clause (i) of section 2]

1. Spouse ;
2. Son ;
3. Daughter ;
4. Mother ;
5. Father ;
6. Widow of pre-deceased son ;
7. Son of pre-deceased son ;
8. Daughter of pre-deceased son.

#### SCHEDULE-II

(See section 16)

FORM OF SUMMONS IN A CASE WHERE RECOVERY OF POSSESSION OF PREMISES IS PRAYED FOR ON THE GROUND OF A *BOA FIDE* REQUIREMENT UNDER SUB-CLAUSE (iii) OF CLAUSE (a) OF SUB-SECTION (3) OF SECTION 14 OR SECTION 15

To

(Name, description and place of residence of the tenant).

Whereas Shri..... has filed an application (copy of which is annexed) for your eviction from (here insert the particulars of the premises) on the ground specified in sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or in section 15.

You are hereby summoned to appear before the Controller within fifteen days of the service hereof and to obtain the leave of the Controller to contest the application for eviction on the ground aforesaid ; in default whereof, the applicant will be entitled, at any time after the expiry of the said period of fifteen days to obtain an order for your eviction from the said premises.

Leave to appear and contest the application may be obtained on an application to the Controller supported by an affidavit as is referred to in sub-section (5) of section 16.

Given under my hand and seal this day the ..... of .....

Controller.